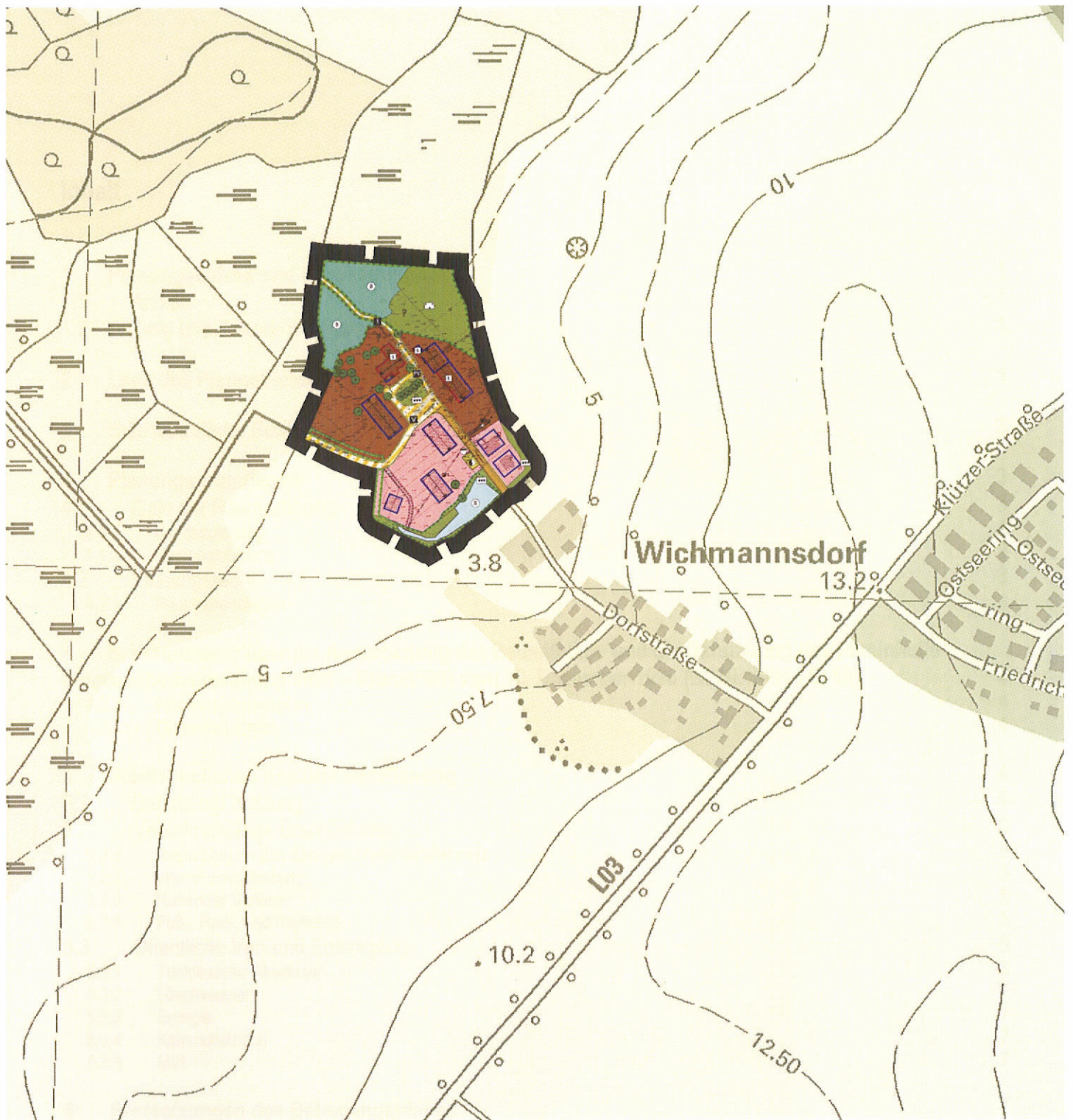




**Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über den Bebauungsplan Nr. 18b
"Gutshof Wichmannsdorf"**

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
4	Planungsgrundlagen	3
4.1	Ziele der Raumordnung	3
4.1.1	Landesplanung	3
4.1.2	Regionalplanung	3
4.2	Planungsrecht	3
4.2.1	Rechtsgrundlagen	3
▪	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	4
4.2.2	Flächennutzungsplan	4
4.2.3	Geltendes Recht	4
5	Städtebauliches Konzept der Planung	4
5.1	Bebauung/ Nutzung	4
5.2	Verkehrsmäßige Erschließung	5
5.2.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	5
5.2.2	Interne Erschließung	5
5.2.3	Ruhender Verkehr	5
5.2.4	Fuß-, Rad-, und Reitwege	5
5.3	Öffentliche Ver- und Entsorgung	5
5.3.1	Trinkwasser/ Abwasser	5
5.3.2	Löschwasser	7
5.3.3	Energie	7
5.3.4	Kommunikation	7
5.3.5	Müll	7
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.3	Höhenlage	8
6.1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.1.5	Verkehrsflächen	8
6.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	9
6.1.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.1.8	Leitungsrechte	9
6.1.9	Grünflächen	10
6.1.10	Wasserfläche	10
6.1.11	Wald	10
6.1.12	Regelungen für den Denkmalschutz	10
6.1.13	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10

7 Flächenbilanz	11
8 Durchführung der Planung und Kosten	11
9 Umweltbericht	12
9.1 Einleitung	12
9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	12
9.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	12
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	12
9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	13
9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
9.3 Zusätzliche Angaben	17
9.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	17
9.3.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
9.3.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
9.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
10 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet	11
Tabelle 2: Von der Planung betroffene Biotoptypen und deren Wertigkeit	17
Tabelle 3: Bestimmung des Kompensationserfordernisses	18
Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und im Ausgleichsbebauungsplan A2 in Tarnewitz	19

1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Anlass

Der Ortsteil Wichmannsdorf des Ostseebades Boltenhagen befindet sich im Südwesten des Ostseebades. Wichmannsdorf ist seiner historischen Ausprägung nach ein Straßendorf. Der Endpunkt der Dorfstraße wird durch die ehemalige Gutsanlage definiert.

Die ehemalige Gutsanlage, bestehend aus dem Gutshaus, dem Stall, dem Waschhaus und dem Park, ist teilweise leerstehend und ungenutzt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine maßvolle Entwicklung, die über die Erhaltung des Bestandes hinausgeht, planungsrechtlich ermöglicht werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gutsanlage Wichmannsdorf ist unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, aber auch unter Berücksichtigung des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grund der Nähe zur Klützer Bachniederung zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, die Position Boltenhagens als Fremdenverkehrsstandort zu stärken, aber gleichzeitig dem Charakter der umgebenden Nutzung "Wohnen" gerecht zu werden. Es wird somit verfolgt, eine Durchmischung von Wohnen für einen festansässigen Personenkreis, Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis und gastronomische Einrichtungen, die der Stellung Boltenhagens als Fremdenverkehrsschwerpunkt gerecht werden und sowohl lokale als auch überörtliche Besucher (Lage am Wander- und Radweg) anziehen, planungsrechtlich zu ermöglichen.

Hierfür soll der vorhandene Gebäudebestand genutzt werden und es sollen weiterhin im Südwesten Gebäude ergänzt werden.

2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Gutsanlage Wichmannsdorf und befindet sich im Südwesten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die zentrale Dorfstraße schließt direkt an die Landesstraße L03 Boltenhagen – Klütz an und endet in der Platzsituation des Gutshofes.

Wie bereits vorangegangen erläutert, soll mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht nur die Erhaltung des Bestandes sondern auch eine maßvolle Entwicklung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Konfliktpotentials, welches sich insbesondere einerseits in der Nähe zum Klützer Bach aber auch in der Abgrenzung gegenüber der dörflichen Bebauung begründet, abgegrenzt.

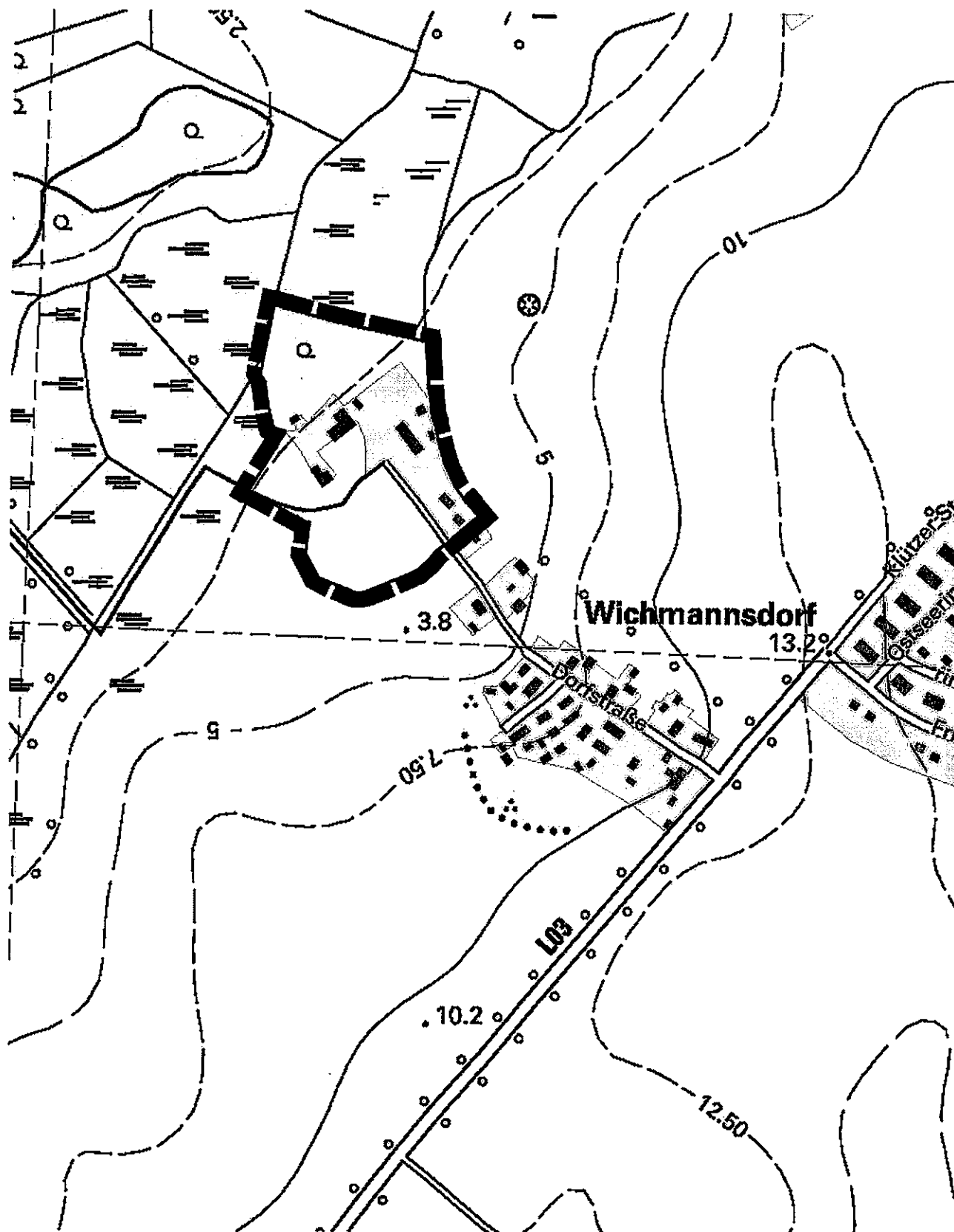


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Maßstab: 1:5.000
 Kartengrundlage: Topographische Karte

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Wichmannsdorf ist seiner historischen Ausprägung nach ein Straßendorf, dessen Dorfstraße direkt an die Landesstraße L03 anschließt, durch das Dorf führt und in der Platzsituation von dem Gutshaus endet. Die ehemalige Gutsanlage, bestehend aus dem Gutshaus, dem Waschhaus, dem Stall und dem Park, steht unter Denkmalschutz. Die Gebäude schließen den Platz, der mit Bäumen bestanden ist und in welchem die Dorfstraße endet, ein; wobei das südwestliche Wirtschaftsgebäude vor einigen Jahren abgebrochen wurde und dessen Raumkante zur Definition der Platzsituation nun fehlt. Das Gutshaus wird derzeit saniert und modernisiert mit der Bestimmung als Wohnnutzung. Der ehemalige Stall wird teilweise als Wohngebäude genutzt.

Südöstlich des Platzes befindet sich eine Brachfläche, die teilweise befestigt ist. Nordwestlich des Gutshauses schließen die zur Anlage gehörigen Gärten und Wiesen sowie ein kleiner Waldbestand bis zum Klützer Bach an. Der Klützer Bach ist vom Platz am Gutshaus über Rad- und Wanderwege zu erreichen.

Umgeben wird Wichmannsdorf von bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 22. August 2007 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18b gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 6. September 2007 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 18b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zählt entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg² zum Versorgungsbereich des ländlichen Zentralortes Klütz. Boltenhagen soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln. Die Siedlungsstruktur Boltenhagens als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Siedlungsnetz ist zu stärken.

4.2 Planungsrecht

4.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316)

¹ Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

² Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996

- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102),
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Das Verfahren zur vorliegenden Bauleitplanung wurde vor der o.g. Änderung des BauGB vom 21. Dezember 2006 eingeleitet. Gemäß § 233 BauGB führt die Gemeinde das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zum Abschluss, da auch für einzelne Verfahrensschritte keine Umstellung des Verfahrens vorgenommen wurde.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen in weiten Teilen wirksamen Flächennutzungsplan. Für die Fläche des Gutshofes in Wichmannsdorf wurde jedoch gemäß § 6 Abs. 3 BauGB die Genehmigung versagt. Mit der z. Zt. im Verfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung des Gutshofes Wichmannsdorf kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung nach, die Flächennutzungsplanung zu vollenden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt hier ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, nördlich des Mischgebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und eine Waldfläche, sowie südlich des allgemeinen Wohngebietes eine Wasserfläche mit umliegender Grünfläche dar. Weiterhin sind Verkehrsflächen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes dargestellt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zeitnah mit der Aufstellung der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung.

4.2.3 Geltendes Recht

Das Plangebiet ist teilweise nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Im Rahmen der rechtskräftigen Abrundungssatzung für Wichmannsdorf wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert und baugealterische Merkmale festgesetzt. Hier ist auch die ehemalige Gutsanlage inbegriffen.

Die Regelungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind jedoch nicht ausreichend, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Gutsanlage planungsrechtlich zu sichern, so dass auch für diesen Bereich der Erlass einer Bebauungsplansatzung erforderlich wird.

5 Städtebauliches Konzept der Planung

5.1 Bebauung/ Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Ziele soll der vorhandene bauliche Bestand erhalten und maßvoll ergänzt werden.

Der Platz vor dem ehemaligen Gutshof, in welchem die Dorfstraße endet, soll im Südwesten wieder durch ein Gebäude gefasst und erlebbar gemacht werden. Weiterhin wird die jetzige Brachfläche als Bauland in die Planung mit aufgenommen, um den Gebäudebestand zu ergänzen. Diese Gebäude sollen sich der alten Gutsanlage unterordnen, um das Hauptaugenmerk weiterhin auf diese zu lenken.

Grünflächen und Wald bilden auch weiterhin einen Übergang von der bebauten Ortslage zur Landschaft. Der Teich mit seinem umgebenden Grün bleibt ebenfalls erhalten und sorgt für eine Trennung von Dorf und Gutsanlage. Er bildet gleichzeitig die südliche Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes.

5.2 Verkehrsmäßige Erschließung

5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße 03 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) als derzeit einzige überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt sie die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch den Anschluss der Dorfstraße an die L 03 somit direkt vom überregionalen Straßennetz erreichbar.

Die Ostseebautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

5.2.2 Interne Erschließung

Die interne Erschließung erfolgt über die Dorfstraße. Diese endet, wie schon erwähnt, in einem Platz vor dem Gutshaus. Da dieser Platz auf privatem Grund liegt, ist eine Wendemöglichkeit für bspw. Müllfahrzeuge vor der Baumreihe auf dem Platz vorgesehen. Die Privatsphäre der Anwohner des Gutshauses bleibt so gewahrt.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken in entsprechender Anzahl herzustellen.

5.2.4 Fuß-, Rad-, und Reitwege

Vom Platz vor dem Gutshaus aus führen zwei Wege in Richtung des Klützer Baches. Diese Wege gehören zu dem Wegenetz der örtlichen Wander- und Radwege dem Wander-, Rad- und Reitwegekonzept der Gemeinde. Einerseits besteht eine Verbindung in Ost-West-Richtung: durch das Dorf Wichmannsdorf über den Klützer Bach nach Redewisch. Weiterhin führt eine Wegeverbindung von Alt-Boltenhagen in südliche Richtung mit Möglichkeit nach Redewisch oder weiter entlang des Klützer Baches

5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trinkwasser/ Abwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes aufgrund der vorhandenen Kapazitäten grundsätzlich gewährleistet. Alle Grundstücke können an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Sollten während der Detail- oder Ausführungsplanung Umverlegungen von Leitungstrassen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Hierzu sind ggf. im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger Abstimmungen durchzuführen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung ist über den vorhandenen Kanal DN 200 Stz sowie über die Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Boltenhagen entsprechend aktueller Satzungen des Zweckverbandes vorzunehmen.

Der Ortsteil Wichmannsdorf verfügt derzeit nicht über eine Regenwasserkanalisation. Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens im gesamten Ortsteil Wichmannsdorf erarbeitet (Palasis, Ing.-büro für Baugrund + Grundbau: Jan. 2004). Im Ergebnis wurden für eine Untergrundversickerung in der Ortslage Wichmannsdorf ungünstige Bo-

denverhältnisse nachgewiesen. Das Versickerungspotenzial der anstehenden Böden ist insgesamt als gering einzustufen, so dass für die gesamte Ortslage Wichmannsdorf aus hydrogeologischer Sicht der Bau einer Regenwasserkanalisation empfohlen wird. Im Verfahrensverlauf hat die Gemeinde diesbezüglich Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband sowie dem Zweckverband Grevesmühlen vorgenommen, die bereits konkrete Planungsvorstellungen zum Inhalt haben. Um eine zeitnahe Realisierung der Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers zu realisieren, soll der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes von der großen Gesamtmaßnahme entkoppelt werden. Es ist geplant, das überschüssige Niederschlagswasser auf den anfallenden Grundstücken (Flurstücke 19/2, 19/3 und 20) zu versickern; bzw. teilweise auf den anfallenden Grundstücken zu versickern und überschüssiges Niederschlagswasser in den Teich (= Vorfluter/ Gewässer II. Ordnung) abzuleiten (Flurstücke 22/1, 22/2, 22/3). Niederschlagswasser, das auf den Flurstücken 42 und 48/1 (48) anfällt, soll in den vorhandenen Teich eingeleitet werden. Die erforderlichen Erlaubnisse bzw. Zustimmungen der unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes für das Ableiten des Regenwassers in das angrenzende Gewässer sind mit der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu erwirken.

Der Teich ist als Regenrückhaltebecken für die Regenwasserentwässerung der gesamten Ortslage weiterhin zu nutzen. Im Rahmen der weiterführenden Planung der Gesamtmaßnahme Ortsentwässerung ist eine Einstauhöhe festzulegen.

Die bereits vorhandene Straße besitzt zur Regenwasserentwässerung seitliche Entwässerungsmulden. Sollte die Straße neu ausgebaut werden, ist natürlich sicher zu stellen, dass die Niederschlagsentwässerung auch künftig gewährleistet ist.

Ferner ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen. Die Abstimmungen mit dem Zweckverband und dem Wasser- und Bodenverband sind nun im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen weiter zu konkretisieren.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Forderungen gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetz und § 20 des Wassergesetzes M-V vom 30.11.1992 nachweislich einzuhalten. In diesem Falle ist außerdem die Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde notwendig. Sollten Umverlegungen, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger diese Kosten zu tragen. Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Im Plangebiet befindet sich auch ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Grevesmühlen. Der Zweckverband hat im Laufe des Verfahrens darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung mit Belästigungen durch Immissionen u. a. Eigentumsstörungen zu rechnen ist. Anlagenspezifische Daten zu Lärm- oder Geruchsemissionen liegen nicht vor. Es ist mit einem erhöhten Geräuschpegel zu rechnen, wenn das Pumpwerk anläuft oder Fremdkörper den Anlagenbetrieb stören. Im letzteren Fall verschafft der Zweckverband schnellstmöglich Abhilfe. Die genannten Vorkommnisse sind als Einzelvorkommnisse oder seltene Ereignisse zu sehen; eine Pegelüberschreitung der Orientierungswerte hinsichtlich der Lärmimmissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung wird nicht erwartet. Geruch, der über einen Lüftungstutzen entweichen kann, könnte in der näheren Umgebung wahrzunehmen sein, die jedoch als geringfügig zu eingeschätzt wird. Als Immissionsrichtwert benennt die Geruchsimmisionsrichtlinie des Landes M-V für Wohn- und Mischgebiete 0,10, d. h. an 10% der Jahresstunden (= 876h) darf eine Geruchsbelastung auftreten, womit hier höchst unwahrscheinlich erreicht wird.

Für beide Fälle (Lärm, Geruch) befindet es die Gemeinde auf Grund der Argumente als unverhältnismäßig, gutachterliche Stellungnahmen einzuholen, zumal auch Belästigungen durch Lärm oder Geruch der Anlage auf dem gegenüberliegenden Wohngrundstück nicht bekannt sind. Auch die untere Immissionsschutzbehörde hat während des Planverfahrens hierzu keine Anregung gegeben.

5.3.2 Löschwasser

Für die Deckung der notwendigen Löschwassermenge (48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden) kann zunächst der Teich zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser herangezogen werden.

Der ZVG kann Löschwasser im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Für den Ortsteil Wichmannsdorf sind 4 Hydranten in die "Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem" zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband Grevesmühlen aufgenommen worden.

5.3.3 Energie

Die Stromversorgung wird über das Netz der eon/ edis sichergestellt.

Die derzeit bestehenden Trassenführungen im Plangebiet in Form der oberirdischen Freileitungen sind auf Grund der Berücksichtigung der geplanten Baugebiete entsprechend unterirdisch zu verlegen.

5.3.4 Kommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mit der Deutschen Telekom rechtzeitig abgestimmt werden.

5.3.5 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Während der Bauphase anfallender Bodenaushub sollte entsprechend seiner Beschaffenheit behandelt werden und möglichst einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Es liegen keine Informationen zu vorhandenen Altlasten vor. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens wie auffälliger Geruch, anormale Verfärbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs gemäß §§ 10, 11 KrW-/ AbfG verpflichtet. Sollte ein solcher Fall auftreten, ist Auskunft an die zuständigen Behörden zu erteilen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ein kleiner, im Südosten befindlicher Teil des Plangebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch Fremdenbeherbergung ermöglichen. Dieses Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als südliche Begrenzung dient der vorhandene Teich mit seiner umgebenden Grünfläche. Weiterhin wurden zwei Grundstücke gemäß ihrer bisherigen Nutzung als Wohnhäuser als allgemeines Wohngebiet in die Planung aufgenommen.

Der größere, nördlich gelegene Teil des Plangebietes, welcher auch den baulichen Bestand beinhaltet, wird als Mischgebiet festgesetzt. Hiermit soll eine Durchmischung von Wohnen, Fremdenbeherbergung und Gastronomie ermöglicht werden. Entscheidend für die Gebietsfestsetzung ist der Umstand, dass die gastronomische Einrichtung über die lokale Versorgung hinaus Bedeutung erlangen soll. Mit der Lage am Knotenpunkt zweier Wander- und Radwege, am Ende der Dorfstraße sowie in landschaftlich schöner Umgebung herrschen hierfür beste Voraussetzungen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Konzept folgend, soll der bauliche Bestand genutzt und durch Hinzufügen weiterer Gebäude eine maßvolle Entwicklung des Standortes erfolgen. Dies wird in der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt.

6.1.3 Höhenlage

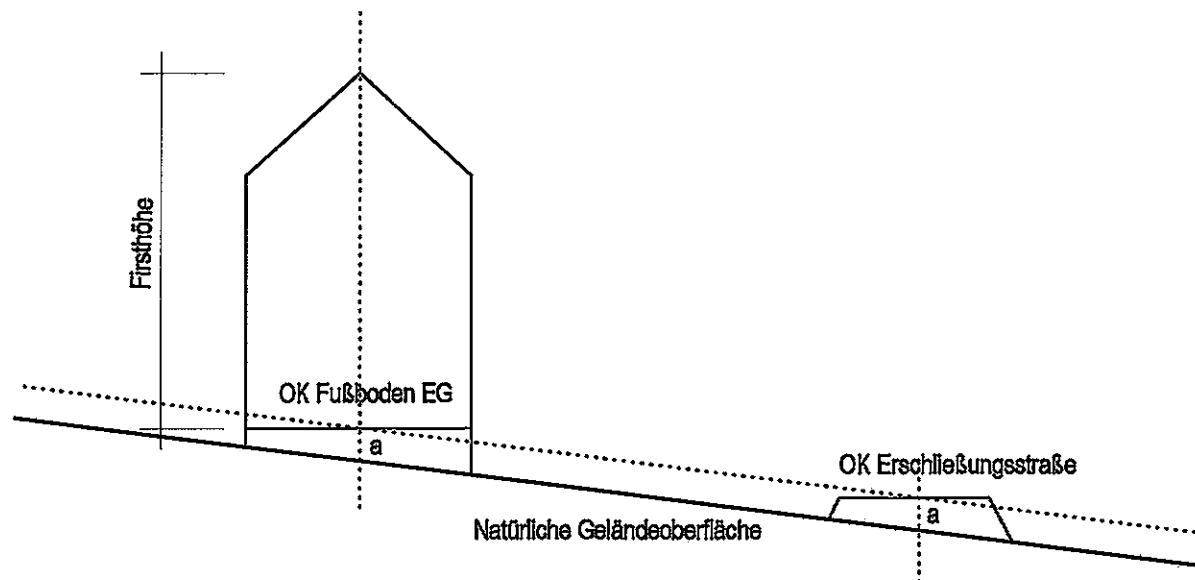


Abbildung 2: Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen ohne Maßstab

6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Gutshof mit den um den Platz angeordneten Gebäuden bildet den Abschluss der Dorfstraße in Richtung Klützer Bach. Die Neubebauung zwischen dem Gutshof und dem Teich wird parallel zur Straße angeordnet, um sich dem Gutshof unterzuordnen. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und im Bereich der vorhandenen Baudenkmale entsprechend einer Anregung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege mit Baulinien festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um im Sinne des kosten- und flächensparenden Bauens zuzulassen, dass den einzelnen Gebäudesegmenten entsprechende Grundstücksteile zugeordnet werden und die Gebäude mit einer oder zwei Seiten an die Grundstücksgrenze herangebaut werden können.

Unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes ist bei offenen Gewässern ein Abstand jeglicher Bebauung von 7m landseits der Böschungskante einzuhalten. Dies wurde während des Planverfahrens aufgegriffen und die Baugrenzen in Gewässernähe wurden entsprechend zurückgenommen.

6.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept als Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Flächen auf privatem Grund dienen bereits jahrelang der Öffentlichkeit als Wander- bzw. Radweg und sollen auch weiterhin dem öffentlichen Verkehr dienen. Um die Privatsphäre der Anwohner des Gutshauses zu wahren, soll die Umfahrt vor dem Gutshaus künftig nicht mehr dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen und wird somit als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gutshofzufahrt" festgesetzt. Um jedoch am nordwestlichen Ende der Dorfstraße künf-

tig eine Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge (wie Müllfahrzeuge, Lkw's, etc.) zu sichern, wird die Verkehrsfläche südlich der Baumgruppe vor dem Gutshaus soweit verbreitert, dass hier ein Wendehammer mit 6m Radius (lt. EAE 85/95 für Lastkraftwagen bis 10,00m Länge/ 3achsiges Müllfahrzeug/ Lkw 22t) und Freihaltezone von 1m integriert werden kann. Ein Wendehammer erfordert einerseits Rangiermanöver und kann vom Bemessungsfahrzeug nicht in einem Zug befahren werden, andererseits ist die freizuhaltende Fläche wesentlich geringer als bei Ausbildung eines Wendekreises oder einer Wendeschleife.

6.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Direkt an der Dorfstraße (südwestlich) befindet sich ein Pumpwerk. Dieses wird in der vorliegenden Bauleitplanung in seinem Standort gesichert und entsprechend festgesetzt.

Weiterhin befindet sich derzeit ein Mast mit Trafostation am Ende der aus Nordosten kommenden Freileitung (Elektro). Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung wird angestrebt, diese möglichst ab Eintritt in den Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen und die Trafostation neben die Pumpstation zu legen. Es soll so eine Bündelung der Versorgungs- bzw. Entsorgungsanlagen an einem Ort erreicht werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

6.1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Versickerung von Regenwasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung sowie einer Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit der Niederschlagsversickerung wird der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Neuversiegelung von Flächen auf den Wasserhaushalt Rechnung getragen. Deshalb ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

Die festgesetzte Heckenanpflanzung am westlichen Geltungsbereichsrand dient der Eingrünung des Ortsrandes und stellt einen Teil der naturschutzrechtlich zu fordernden Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Mischgebietes und des Wohngebietes westlich der Dorfstraße dar und wird diesen zugeordnet.

Um Schädigungen des Gewässers (Teich), was ein geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V ist, zu vermeiden, ist eine Auszäunung des Kleingewässers vorzunehmen. Weiterhin hat das Umverlegen der Hochspannungsleitung so zu erfolgen, dass hierdurch keine erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Kleingewässers entstehen wird.

6.1.8 Leitungsrechte

Für die beabsichtigte unterirdische Verlegung der Elektrofreileitungen

- von Nordosten kommend neben die Pumpstation
- durchquerende Freileitung NO- SW

ist es nötig, Leitungsrechte im Bebauungsplan festzusetzen. In den vorliegenden Vorentwurf wird eine mögliche Variante festgesetzt, letztlich hat die Abstimmung mit dem Versorgungsträger während des Planverfahrens zu erfolgen. Die Kosten für die Leitungsverlegung sind vom Verursacher zu tragen.

Es handelt sich somit um Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsunternehmens.

Weiterhin wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit über die private Verkehrsfläche "Gutshofzufahrt" festgesetzt, um eine fußläufige Durchwegung zum Klützer Bach auch weiterhin wie gewohnt der Öffentlichkeit zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung der Leitungsrechte werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen werden. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. durch

Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh- und Fahrrechtes behindern oder unmöglich machen würden.

Mit dieser Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z.B. beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder durch Baulast.

6.1.9 Grünflächen

Die Grünflächen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept als Abstand- und Gliederungsgrün und als Parkanlage festgesetzt.

6.1.10 Wasserfläche

Der vorhandene Teich wird als Wasserfläche festgesetzt und in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

6.1.11 Wald

Der Wald wird gemäß dem tatsächlichen Bestand dargestellt. Es handelt sich hier um Moor-, Bruch- und Sumpfwald nasser bzw. feuchter Standorte.

Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zwischen Wald und Bebauung von 30m gemäß LWaldG M-V wird teilweise unterschritten. Das Forstamt hat der Unterschreitung des Waldabstandes mit Schreiben vom 14. April 2008 zugestimmt, da es sich hier um die baulichen Bestand handelt.

6.1.12 Regelungen für den Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Die auf dem Guts Gelände noch befindlichen historischen Gebäude sowie der Park sind unter Nr. 120 in die Kreisdenkmaliste eingetragen.

Entsprechend wurden die Einzeldenkmale gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und festgesetzt.

6.1.13 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nördlich des Teiches ist gemäß Landeswassergesetz (LWaG M-V) von der oberen Böschungskante landseits ein 7m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies dient einerseits dem Gewässerschutz, andererseits wird eine Bewirtschaftung des Gewässers ermöglicht, da dieses auch als Vorfluter dient. Die Fläche wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 und § 1 Abs. 1 LWaG M-V übernommen und festgesetzt.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Gemeinde als notwendig, einige Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden, Dachlandschaften usw. zu machen. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und entsprechen der regionaltypischen Bauweise.

7 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m²]	
1 Baugebiete	16.215	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.272	
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.244	
▪ Mischgebiet (MI 1)	6.176	
▪ Mischgebiet (MI 2)	3.523	
2 Verkehrsflächen	2.192	
▪ Straßenverkehrsfläche (Dorfstraße)	521	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V)	1.148	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F)	290	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (PV)	233	
3 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung	112	
▪ Abwasser	44	
▪ Elektrizität	68	
4 Grünflächen	5.294	
▪ Abschirm- und Gliederungsgrün	1.665	
▪ Parkanlage	3.629	
5 Wasserfläche	996	
6 Fläche für Wald	4.210	
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	29.019	

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

8 Durchführung der Planung und Kosten

Die entstehenden Kosten werden weitestgehend umgelegt auf den Planungsbegünstigten.

9 Umweltbericht

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18b umgrenzt die Gutsanlage Wichmannsdorf nebst Umland. Mit Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulich geordneten und siedlungsstrukturell angepassten Bebauung im historischen Zentrum Wichmannsdorf unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen geschaffen werden. Einbezogen in die Planung werden nördlich des Gutshauses angrenzende Grün- und Waldflächen bis zum Klützer Bach und das Kleingewässer südlich des Gutshauses. Diese höherwertigen Biotopflächen werden durch entsprechende Darstellungen in Ihrem Bestand gesichert.

9.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Landschaftsplan der Gemeinde (Entwurf) ausgesprochene Empfehlungen sind der Erhalt der Gutsanlage mit den prägenden Gehölzstrukturen, der Schutz des Kleingewässers mit seinen Ufergehölzen sowie die Einhaltung der Trennung von Gutsanlage und Dorf.

Im Vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) wird das gesamte Gemeindegebiet von Boltenhagen als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft. Den Belangen des Naturschutzes soll bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. Gleichzeitig ist das gesamte Gemeindegebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Die für die Erholung besonders geeigneten Landschaftsräume sollen weder durch andere Nutzungen noch durch die Erholungsnutzung selbst beeinträchtigt werden. Boltenhagen gehört zu einem störungsarmen Landschaftsraum mit geringer Zersiedlung und Zerschneidung durch Verkehrsachsen.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (1998) ist die Klützer-Bach-Niederung, die an das vorliegende Plangebiet angrenzt, als Zielbereich zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion gekennzeichnet.

International unter Schutz stehende Schutzgebiete (NATURA 2000) sind von der Planung nicht berührt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Bebauungsplan umgrenzt die Hofanlage Wichmannsdorf mit dem zentral angeordneten Gutshaus. Weiter, aus dem ursprünglichen Gebäudeensemble der alten Gutsanlage verbliebene und zum Erhalt vorgesehene Gebäude befinden sich östlich des Gutshauses. Diese unterliegen dem Denkmalschutz. Das Gutshaus und ein kleines Ökonomiegebäude wurden bereits zu Wohnzwecken saniert. Lediglich ein weiteres Stallgebäude ist ungenutzt und somit als potenzielles Wohnquartier unter anderem für Fledermäuse und Eulen anzusprechen. Während der Geländebegehungen konnten jedoch keine Hinweise auf Lebensstätten dieser nach

BArtSchV besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten festgestellt werden. Auch dem Kreis NWM liegen keine Angaben über Vorkommen vor.

Die vor dem Gutshaus stehenden Linden sind nach § 26 a LNatSchG geschützt. Der Schutz bezieht sich auch auf weitere Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Einbezogen werden die nordwestlich des Gutshauses angrenzenden Wald- und Grünflächen, die bis zum Klützer Bach reichen. Dieser nicht bebaute Teil dieses Planbereiches ist gekennzeichnet durch den Wechsel von Wald-, Gehölzbeständen und Brachflächen sowie durch den unmittelbar angrenzenden ökologisch hochwertigen Bereich der Klützer Bachniederung. In der Planzeichnung Teil A sind die im Plangebiet liegenden Bereiche als Waldfläche bzw. Parkanlage gekennzeichnet. Eine flächenscharfe Trennung ist aufgrund der Extensivnutzung der Parkanlage erschwert. Unabhängig von der konkreten Nutzungszuweisung wird die gesamte Grün- und Waldfläche als Schutzgebiet nach § 20 LNatSchG umgrenzt. Auch im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis NWM ist dieser Bereich als naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald bzw. als Röhricht, Seggenried und Nasswiese dargestellt (Biotopnummer 06657 bzw. 06670). Da es sich im Plangebiet fast ausnahmslos um gehölzbestandene Bereiche handelt, ist die Zugehörigkeit zum erstgenannten Biototyp vorzunehmen. Ein bereits bestehender, öffentlich zugänglicher Fuß- und Radweg führt durch die Gehölzflächen bis zum Klützer Bach, der durch eine neu errichtete Brücke gequert wird.

Für die Waldflächen sind die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes zu beachten. Zusätzlich gelten auch für die geschützten Waldflächen die Vorgaben zum Biotopschutz des Landesnaturschutzrechtes.

Der gesamte Lebensraumkomplex zwischen Gutshaus und Klützer Bachniederung ist insbesondere für Amphibien als Sommerlebensraum und Laichgewässer, aber auch für die Tierartengruppe der Vögel besonderer (Teil-)Lebensraum. Konkrete Nachweise liegen für den Grasfrosch und die Gruppe der Wasserfrösche vor. Insbesondere der hervorragend entwickelte Biotopverbund bzw. die gegebene Randlage zur Bachniederung werten den Lebensraum hinsichtlich der tierökologischen Besiedlungsmöglichkeiten erheblich auf, so dass zumindest mit dem Vorkommen oben genannter, nach Bundesnaturschutzrecht bzw. Bundesartenschutzverordnung geschützter Arten zu rechnen ist.

Die Bereiche südwestlich des Gutshauses sind heute - nach Abriss der Ökonomiegebäude - von Brachegeellschaften eingenommen. Der wassergebundene Weg führt nach Redewisch-Gutshaus. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch ein stehendes Kleingewässer unmittelbar an der Dorfstraße markiert. Das Gewässer unterliegt als Soll dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 LNatSchG M-V (Biotopnummer 06645 Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis NWM).

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die bereits erfolgten baulichen Umnutzungen im Gutshaus und im angrenzenden Ökonomiegebäude sind auf Grundlage bestehender Baugenehmigungen erfolgt. Auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine weitere bauliche Entwicklung jedoch nicht möglich, da die Fläche des Gutshofes Wichmannsdorf von der Genehmigung ausgenommen wurde. Die angrenzenden Flächen, die in die vorliegende Planung einbezogen wurden, sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Wasserfläche dargestellt.

Mit der Überplanung soll eine weitere Bebauung im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden. Die Grün- und Waldflächen sowie das Kleingewässer werden in ihrem Bestand gesichert. Unter Berücksichtigung der einzelnen Nutzungsintensitäten sind bei Durchführung der Planung folgende Umweltauswirkungen einzuschätzen:

a) Schutzgut Mensch

- Der Individualverkehr wird zunehmen, so dass in der Folge für Anwohner an der Dorfstraße Wichmannsdorf Beeinträchtigungen resultieren können. Die Bauleitplanung lässt jedoch nur eine begrenzte Zahl von Wohneinheiten zu, so dass das diesbezügliche Konfliktpotential als eher gering eingeschätzt wird.
- Mit der Bereitstellung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen werden attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für Wohnen und auch für verträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

- Vor dem Hintergrund, dass im ausgewiesenen Mischgebiet innerhalb der Wohneinheiten auch Gästezimmer bzw. eine gastronomische Einrichtung eingerichtet werden können, ist zu prüfen, ob auch mittelbare Eingriffswirkungen außerhalb des Plangeltungsbereiches induziert werden können, zumal sensible Lebensräume unmittelbar angrenzen. Das zentral angeordnete bereits sanierte Gutshaus (MI 1 Baubereich1) ist allerdings nur für das Dauerwohnen vorgesehen. Die Festsetzungen für die übrigen Baukörper sind von der Grundfläche und Geschossigkeit her so formuliert, dass insgesamt maximal ca. 15 Zimmer bzw. 30 Betten für Gäste bereitgestellt werden können. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Störintensität auf angrenzende Lebensräume durch die Gäste derart zunimmt, dass schädigende Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten oder auch Biotopbeeinträchtigungen im angrenzenden Niederungsbereich des Klützer Baches zu erwarten sind. Die Gäste/ Besucher werden durch die bereits vorhandene Wegeführung gezielt gelenkt. Grundsätzlich ist nicht davon auszugehen, dass die schwer zugänglichen, weil ständig durchfeuchteten Nass- und Feuchtbereiche von Spaziergängern gequert werden. Ein gegebenenfalls vorgesehenes Cafe/ Restaurant kann aufgrund der eng gesetzten Überbaumöglichkeiten ebenfalls nur eine begrenzte Anzahl von Sitzplätzen vorsehen, so dass auch hierdurch keine Verschärfung der Störeffekte im Umfeld hervorgerufen wird.
- Mögliche direkt schädigende Auswirkungen auf das Soli an der Straße können durch eine Abstands- und Pufferfläche wirksam minimiert werden. Zum Schutz des Gewässers ist zusätzlich ein 7 m breiter Streifen entlang des Gewässers von Bebauung freizuhalten und eine Abzäunung zu errichten. So ist sichergestellt, dass der charakteristische Zustand des geschützten Gewässers nicht beeinträchtigt werden kann. Die sonstigen Auswirkungen durch die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind untergeordneter Natur, da hier nur stark ruderalisierte und in Teilbereichen auch bereits versiegelte Flächenanteile überplant werden.
- Im Plangebiet liegen keine geeigneten Ausgleichs- und Ersatzflächen, so dass auf externe Flächenzuweisungen zurückgegriffen werden muss. Der Umfang der erforderlichen Kompensation ergibt sich durch den möglichen Überbauungsgrad sowie durch mittelbare Eingriffswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Kleingewässer.

c) Schutzgut Boden

- Mit der vorliegenden Planung werden Umnutzungen und Ergänzungen des baulichen Bestandes (MI in der westlichen Teilfläche) sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu Neuerrichtungen von Gebäuden in Wohn- und Mischgebieten geschaffen. Damit sind Versiegelungen und irreversible Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden.

- Die derzeit unbebauten Flächenanteile und die für eine Neubebauung vorgesehenen Teilflächen innerhalb der Baugebiete sind als Brachfläche ungenutzt und dort bereits teilweise durch Betonflächen und Gebäudereste versiegelt.
- Besonders schutzwürdig sind die anmoorigen Torferdeböden nordwestlich des Gutshauses. Beeinträchtigungen sind durch die Darstellung als Grünfläche bzw. Wald jedoch auszuschließen.

d) Schutzgut Wasser

Durch die zunehmende Versiegelung wird die Situation der Versickerung des Niederschlagswassers und somit die Regeneration des Grundwassers beeinträchtigt. Schädigende Beeinträchtigungen des angrenzenden Oberflächenwassers des Klützer Baches sind ausgeschlossen, da das anfallende Niederschlagswasser einer ordnungsgemäßen Ableitung zugeführt wird. Der Bodenwasserhaushalt der Moorerdeböden zwischen Gutshaus und Klützer Bach wird nicht verändert. Ansonsten lassen sich für dieses Schutzgut keine besonderen Betroffenheiten ableiten.

e) Schutzgut Klima/ Luft

Derzeit befinden sich im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig bzw. anzeigepflichtig sind. Kleinklimatisch wirksame Veränderungen sind nicht zu erwarten, da großflächige Versiegelungen (wo extreme Strahlungsverhältnisse entstehen können) ausgeschlossen werden. Schadstoffbelastungen können sich im Nahbereich der Straßen durch den zunehmenden Verkehr ergeben.

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Gutsanlage mit dem Gutshaus, dem Waschhaus und dem Stall sowie dem Park, steht unter Denkmalschutz. Durch Denkmalrecht sich ergebende Schutzvorschriften und Auflagen sind in weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten.

g) Schutzgut Landschaft

Mit der Überplanung der Gutshofanlage und dem Nahbereich werden über flächenhafte Nutzungsänderungen und vor allem durch die Neubebauung das Ortsbild verändert. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage sind auch diesbezügliche Fernwirkungen einzuschätzen.

9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden schutzgutbezogene Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung aufgezeigt.

a) Schutzgut Mensch

- Der Gutshof Wichmannsdorf wird wieder einer Nutzung zugeführt und somit belebt. Der durch Leerstand verursachte Vandalismus und die Beeinträchtigung des Ortsbildes werden behoben.
- Der öffentlich zugängliche Wanderweg durch das Gebiet über den Klützer Bach in Richtung Redewisch bleibt als attraktive innerörtliche Wegeverbindung für Einheimische und Gäste erhalten.

b) Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

- Nördlich des Gutshofes gelegener Wald und sonstige Gehölzflächen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, werden durch entsprechende Darstellungen im Bestand gesichert. Schädigende Auswirkungen sind weder direkt durch Flächeninanspruchnahmen noch durch mittelbare Schädigungen zu erwarten. Das Störpotenzial auf diese Lebensräume wird kaum zunehmen, da der zusätzliche Nutzungsdruck durch Bewohner und Gäste eng begrenzt sein wird. Der Wanderweg ist bereits im Bestand vorhanden.

- Zum Schutz des Kleingewässers ist zwischen bebaubarer Fläche (Baugrenze) und Oberkante Böschung des Kleingewässers ein von Bebauung freizuhaltender Abstandstreifen von mindestens 7 m vorzusehen. Des Weiteren ist hier ein Zaun zu ziehen, so dass das Gewässer vor direkten Biotopschädigungen gesichert werden kann.
- Vor Sanierung des leerstehenden Scheunengebäudes ist zu prüfen, ob das Gebäude von Fledermäusen oder Eulen besiedelt wird. Vor Aufnahme der Bautätigkeit ist das Gebäude auf das Vorkommen derartiger Tiere zu untersuchen, so dass dem besonderen Artenschutz nach § 42 BNatSchG Rechnung getragen wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Besiedlung vorhanden.
- Die ohnehin nach Naturschutzrecht geschützten Bäume sind im Bebauungsplan durch entsprechende Erhaltungsdarstellungen gekennzeichnet.

c) Schutzgut Boden

- Sowohl das Mischgebiet als auch das Wohngebiet umgrenzen Baubereiche, die ehemals bereits bebaut waren. Bodenverdichtungen, Bodendurchmischungen, Abgrabungen und auch Betonreste künden von der ehemaligen Bebauung. Das Schutzgut Boden ist somit erheblich vorbelastet.
- Schutzwürdige anmoorige Torferdeböden im Übergangsbereich zur Klützer Bachniederung bleiben von der Inanspruchnahme verschont.
- Sämtliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen nur in wassergebundener Form befestigt werden. Eingriffe durch zusätzliche Flächenversiegelungen sind hier somit ausgeschlossen.

d) Schutzgut Wasser

Gezielte Maßnahmen zum Grundwasserschutz sind nicht erforderlich. Schädigende Einleitungen in das im Plangebiet liegende Kleingewässer oder in das Grabensystem der Klützer Bachniederung sind ausgeschlossen, so dass auch hierzu keine besonderen Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

e) Schutzgut Klima / Luft

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft sind keine besonderen Schutzvorkehrungen vorgesehen.

f) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Sanierung der Gebäude erfolgt in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden, so dass sichergestellt ist, dass diesem Schutzgut genügend Beachtung geschenkt wird.

g) Schutzgut Landschaft

Mit der umfassenden Sanierung der Gutsanlage Wichmannsdorf kann der durch Leerstand und Vandalismus ausgelöste städtebauliche Missstand behoben werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird aufgewertet. Die zusätzliche Bebauung innerhalb des WA-Gebietes kann der dörflichen Lage Wichmannsdorf entsprechend in die siedlungsstrukturelle Lage eingepasst werden. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Eingrünung am neu entstehenden Ortsrand.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entwicklungsziel ist es, die Gutsanlage Wichmannsdorf unter denkmalpflegerischen, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Aspekten zu erhalten und behutsam zu entwickeln. Alternative Planungsmöglichkeiten würden sich bei der städtebaulichen Entwicklung der Gutshofanlage beispielsweise durch eine Darstellung als Sondergebiet mit öffentlicher Nutzungszuweisung ergeben. Damit wären aber wahrscheinlich erheblichere Auswirkungen in Natur und Landschaft zu verbunden. Die Darstellung eines WA-Gebietes eröffnet eine wirtschaftliche Baugebietsentwicklung mit der Prämisse, eine städtebauliche Einheit sowie die funktionale und räumliche Anbindung an die übrige Dorflage zu schaffen.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Naturschutzgesetzgebung schreibt vor, dass vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich zu unterlassen sind und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich im Bebauungsplan durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs durchgeführt werden.

Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung ist zu bedenken, dass die baulichen Veränderungen innerhalb des Mischgebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und ein Ausgleich für Eingriffe innerhalb dieses Plangebietsteils somit nicht erforderlich wird. Naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe durch Verkehrsflächen sind ebenfalls nicht zu bewerten, da hier lediglich bereits vorhandene Flächen planungsrechtlich gesichert werden und weitere Flächenversiegelungen nicht vorgesehen sind. Die Eingriffe, die sich durch die Bebauung innerhalb des WA-Gebietes ergeben, sind dagegen ausgleichspflichtig.

Die Herleitung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt gemäß den „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LAUN 1999).

Den beiden direkt bzw. mittelbar betroffenen Biotoptypen sind in der nachfolgenden Tabelle 1 Wertstufen zugeordnet. Aus der jeweiligen Wertstufe ergibt sich ein Kompensationserfordernis.

Die Höhe dieses Wertes muss sich innerhalb einer vorgegebenen Spanne bewegen und wird für jeden Typ einzeln festgelegt.

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationserfordernis
5.3	Naturnahes Kleingewässer	3	6 - mittleres Erfordernis, da klassische Ausprägung
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete (ungenutzte Randfläche an der Zufahrt / Ackerrain)	1	1 - niedriges Erfordernis, da anthropogen überprägt (flächenhafte Bodenverdichtungen und -durchmischungen sowie Fundamentreste)

Tabelle 2: Von der Planung betroffene Biotoptypen und deren Wertigkeit

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung wird bei geplanten Vollversiegelungen ein Zuschlag von 0,5, bei Teilversiegelungen, wie Stellplatzanlagen mit verbindlich vorgeschriebenem Einsatz versickerungsfähiger Flächenbefestigungen ein Zuschlag von 0,2 angesetzt.

Die WA-Ausweisung kann mit geringen mittelbaren Eingriffswirkungen für das angrenzende Kleingewässer verbunden sein. In Anbetracht der Abstandsfläche und der Schutzmaßnahme (Zaun) ist die Einwirkung stark begrenzt. Der Wirkungsfaktor wird auf 0,5 festgesetzt. Zu bedenken ist auch, dass es sich um eine ehemals bereits bebautes Areal handelt.

Weitere mittelbare Eingriffswirkungen insbesondere auf den Lebensraumkomplex der Klützer Bachniederung und der geschützten Biotopbereiche hinter dem Gutshaus sind in Anbetracht der eng begrenzten Zunahme von Wohnungen bzw. Feriengästen / Cafebesuchern (siehe oben) auch hinsichtlich einer numerischen Eingriffsbewertung zu vernachlässigen. Schädigende Auswirkungen sind nicht zu bewerten. Wirkzonen sind demzufolge nicht abzugrenzen.

Mit den Gehölzflächen im Übergangsbereich zur Klützer Bachniederung sind zwar auch höherwertige qualifizierte landschaftliche Freiräume im Nahbereich betroffen, eine landschaftsbildbezogene Wertminderung dieses Bereiches ist aber auszuschließen, da angrenzende Gebäude lediglich im Bestand gesichert werden und keine Neubebauung, die das charakteristische Erscheinungsbild der Bachniederung beeinträchtigen könnte, zugelassen wird. Ein Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist somit nicht anzusetzen.

Nachfolgende Tabelle 2 zeigt die Berechnung des Flächenäquivalents, das Grundlage des erforderlichen Kompensationsumfanges ist.

1	2	3	4	5	6	7
Biotoptyp	Flächenverbrauch (in m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation Sp.2 x (Sp.4 + Sp. 5) x Sp.6
Direkte Eingriffswirkungen - Wohngebiet 5.340 m² mit GR max 1.000 m²						
	Totalverlust					
Brache	1.500 m² Überbauung (mit Überschreitung Nebenanlagen)	1	1	+ 0,5	x 1	0,225
	ca. 1.600 m² Stellplätze / Terrassen / Gehwege	1	1	+ 0,2	x 1	0,192
	Funktionverlust					
	2.240 m² sonstige unbebaute Flächen	1	1	-	x 1	0,224
Mittelbare Eingriffswirkungen auf das Kleingewässer						
Kleingewässer	1.000 m²	3	6	-	x 0,5	0,3
GESAMT						0,941

Tabelle 3: Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Weitere Sonderfunktionen sind nicht betroffen. Mögliche Eingriffe in das Landschaftsbild können durch die Heckenanpflanzungen am westlichen Plangebietsrand wirksam minimiert werden, so dass sich kein weiterer Kompensationsbedarf aus dieser Schutzgutbetrachtung ergibt.

Für die multifunktionale Kompensation sind 0,941 Punkte Flächenäquivalent auszugleichen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes stehen kaum potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung. Als geeignete Maßnahme innerhalb des Plangebietes kann nur der ca. 50 m lange und 6 m breite Heckenabschnitt auf der Westseite des Wohngebietes und die 65 m lange und ebenfalls 6 m breite Anpflanzfläche entlang des Mischgebietes angerechnet werden. Die Hecken dienen einerseits zur Eingrünung des Baugebietes, andererseits werden durch die Vorgabe, ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, wertvolle Lebensraumfunktionen aufgebaut. Dennoch wird die Wertstufe 1 angesetzt, da es sich um eine Siedlungshecke handelt. Der Wirkungsfaktor, der den Störgrad durch die angrenzende Wohnbebauung ausdrückt, wird auf 0,8 festgesetzt. Mit der 300 m² großen Anpflanzfläche kann nur ein Teilbeitrag zum Ausgleich erbracht werden. Für den Ausgleichsbedarf ist somit eine weitere Zuordnung extern im rechtskräftigen Teil des Ausgleichsbebauungsplanes A 2 vorgesehen. Die Bewertung ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan A 2.

Die rechnerische Bewertung der internen und externen Maßnahme zeigt die Tabelle 4.

1	2	3	4	5	6
Kompensationsmaßnahmen lt. Festsetzungen	Fläche in ha	Wert-Stufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (Sp. 2 x 4 x 8)
Hecke entlang WA im Plangebiet	0,03	1	1,5	0,8	0,036
Hecke entlang MI im Plangebiet	0,04	1	1,5	0,8	0,048
Verbleibendes Defizit					0,857
Zuordnung Ausgleichsplan A 2	0,25 (= 2.500 m²)	2	3,5	entfällt	0,875
Gesamt					ausgeglichen

Tabelle 4: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und im Ausgleichsbebauungsplan A2 in Tarnowitz

Bei einer ideellen Zuordnung einer 0,25 ha großen Ausgleichsfläche im Flächenpool A 2 der Gemeinde ist der Eingriff im Bebauungsplangebiet rein rechnerisch wieder ausgeglichen.

9.3.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Erstellung des Umweltberichtes sind keine besonderen technischen Verfahren anzuwenden. Es wird im wesentlichen auf bekannte Daten oder vorhandene Kenntnisse der Örtlichkeit und der Zusammenhänge zurückgegriffen.

9.3.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Zur Verifizierung bzw. Falsifizierung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind keine gezielten Maßnahmen erforderlich. Geprüft werden muss jedoch, ob nach Realisierung der Baumaßnahmen der charakteristische Zustand der im Plangebiet liegenden und angrenzenden Biotopflächen, insbesondere des Kleingewässers an der Straße erhalten bleiben konnte.

Die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Gemeinde. Die Vollständigkeit der lt. Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann von der Gemeinde im Rahmen der ordnungsrechtlichen Prüfungen kontrolliert werden. Sollten wider Erwarten erhebliche, für Anwohner unzumutbare Verkehrsbelastungen resultieren, sind entsprechende Messungen durchzuführen und gegebenenfalls Maßnahmen beispielsweise zur Verkehrsberuhigung zu prüfen.

9.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18b umgrenzt die Gutsanlage Wichmannsdorf nebst Umland. Mit Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulich geordneten und siedlungsstrukturell angepassten Bebauung im historischen Zentrum Wichmannsdorf unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen geschaffen werden. Einbezogen in die Planung werden nördlich des Gutshauses angrenzende Grün- und Waldflächen bis zum Klützer Bach und das Kleingewässer südlich des Gutshauses. Diese höherwertigen Biotopflächen werden durch entsprechende Darstellungen in ihrem Bestand gesichert.

Die prognostizierten Auswirkungen der Planung werden im vorliegenden Umweltbericht ermittelt und hinsichtlich ihrer Eingriffsschwere analysiert. Eingriffsrelevant sind nur die baulichen Veränderungen innerhalb des Wohngebietes. Das Mischgebiet sichert lediglich den baulichen Bestand der ehemaligen Gutshofanlage, der eingriffsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Für die im Plangebiet liegenden höherwertigen Gehölz- und Waldflächen im Übergangsbereich zur Klützer Bachniederung sind weder direkte noch mittelbar wirkende Eingriffe zu bewerten. Das Allgemeine Wohngebiet überplant hinsichtlich des Schutzgutes Boden bereits vorbelastete Böden, da ausschließlich anthropogen überprägte Bereiche betroffen sind. Hier haben sich ruderalisierte Brachestadien entwickelt, die auch hinsichtlich der Bewertung von Arten- und Lebensgemeinschaften nur von allgemeiner Bedeutung sind. Mittelbare Eingriffswirkungen auf das angrenzende Kleingewässer können durch Schutzmaßnahmen (Abstandstreifen, Zaun) wirksam begrenzt werden. Unter Berücksichtigung der Heckenanpflanzung am westlichen Gebietsrand, die als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden können, ergibt sich ein Kompensationserfordernis einer 0,25 ha großen externen Ausgleichsflächenzuordnung im Ausgleichsbebauungsplan A 2.

10 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung im B-Planes Nr. 18b der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von

a) Umweltbelangen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18b umgrenzt die Gutsanlage Wichmannsdorf nebst Umland. Mit Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu einer städtebaulich geordneten und siedlungsstrukturell angepassten Bebauung im historischen Zentrum Wichmannsdorf unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen geschaffen werden. Einbezogen in die Planung werden nördlich des Gutshauses angrenzende Grün- und Waldflächen bis zum Klützer Bach und das Kleingewässer südlich des Gutshauses. Diese höherwertigen Biotopflächen werden durch entsprechende Darstellungen in ihrem Bestand gesichert.

Die prognostizierten Auswirkungen der Planung werden im vorliegenden Umweltbericht ermittelt und hinsichtlich ihrer Eingriffsschwere analysiert. Eingriffsrelevant sind nur die baulichen Veränderungen innerhalb des Wohngebietes. Das Mischgebiet sichert lediglich den baulichen Bestand der ehemaligen Gutshofanlage, der eingriffsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Für die im Plangebiet liegenden höherwertigen Gehölz- und Waldflächen im Übergangsbereich zur Klützer Bachniederung sind weder direkte noch mittelbar wirkende Eingriffe zu bewerten. Das Allgemeine Wohngebiet überplant hinsichtlich des Schutzgutes Boden bereits vorbelastete Böden, da ausschließlich anthropogen überprägte Bereiche betroffen sind. Hier haben sich ruderalisierte Brachestadien entwickelt, die auch hinsichtlich der Bewertung von Arten- und Lebensgemeinschaften nur von allgemeiner Bedeutung sind. Mittelbare Eingriffswirkungen auf das angrenzende Kleingewässer können durch Schutzmaßnahmen (Abstandstreifen, Zaun) wirksam begrenzt werden. Unter Berücksichtigung der Heckenanpflanzung am westlichen Gebietsrand, die als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden können, ergibt sich ein Kompensationserfordernis einer 0,25 ha großen externen Ausgleichsflächenzuordnung im Ausgleichsbebauungsplan A 2.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wurde als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Das Verfahren zur vorliegenden Bauleitplanung wurde vor der Änderung des BauGB vom 21. Dezember 2006 eingeleitet. Gemäß § 233 BauGB führt die Gemeinde das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zum Abschluss, da auch für einzelne Verfahrensschritte keine Umstellung des Verfahrens vorgenommen wurde. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Weiterhin wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung am Planverfahren beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung eingeholt.

Als Kernpunkte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind zu benennen:

- Prüfung der Einzeldenkmale hinsichtlich der Umschließung mit Baulinien/ Baugrenzen
- Prüfung des Abwasserpumpwerks hinsichtlich Belästigungen oder Eigentumsstörungen der geplanten Wohnbebauung
- Regelung der Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers
- Einhaltung des Abstands zum Teich mit baulichen Anlagen mindestens 7m
- Erläuterung der abweichenden Bauweise
- Einhaltung naturschutzrechtlicher Regelungen, wie bspw. Biotopschutz, Baumschutz, geschützte Tierarten
- Unterschreitung des Waldabstandes
- Gewährleistung der Gewässerunterhaltung (Teich = Vorfluter).

Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Es handelt sich hier um die Überplanung eines bestehenden Gutshofes, der eine Ergänzung des baulichen Bestandes einschließt. Somit kamen keine Alternativen in Betracht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

15. 07. 09



- der Bürgermeister -

planung: blank.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b, D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46, Fax. 03841-21 18 63
email: wismar@planung-blank.de