

Bebauungsplan Nr. 31 "Sport- und Freizeitanlage" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	1
2	Bestandsaufnahme	1
	2.1 Flächennutzung	1
3	Planungsgrundlagen	1
	3.1 Rechtsgrundlagen	1
	3.2 Raumordnung und Landesplanung	2
	3.3 Flächennutzungsplan	2
	3.4 Geltendes Recht	2
4	Städtebauliches Konzept	2
	4.3 Bebauung/ Nutzung	2
	4.4 Erschließung	3
	4.4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	3
	4.4.2 Interne Erschließung	3
	4.4.3 Ruhender Verkehr	3
	4.5 Öffentliche Ver- und Entsorgung	4
	4.5.1 Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung	4
	4.5.2 Löschwasser	4
	4.5.3 Energieversorgung	4
	4.5.4 Kommunikation	4
	4.5.5 Müll	5
5	Begründung der Festsetzungen	5
	5.1 Art der baulichen Nutzung	5
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	5
	5.3 Bauweise, Baugrenzen	5
	5.4 Grünflächen	6
	5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
	5.6 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
	5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
	5.8 Höhenlage	8
	5.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	9
6	Flächenbilanz	9
7	Umweltbericht	10
	7.1 Einleitung	10
	7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	10
	7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
	7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
	7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
	7.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
	7.3 Eingriffsregelung	16
	7.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	17
	7.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	19
	7.3.3 Vorschläge für textliche Festsetzungen	19
	7.4 Zusammenfassung	21
8	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	21

1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt direkt an der mecklenburgischen Ostseeküste und bildet einen Fremdenverkehrsschwerpunkt. Hieraus resultiert das Ziel, Boltenhagen zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung auszubauen. Das lässt sich verwirklichen, in dem das Fremdenverkehrsgewerbe gefördert und eine moderne, effiziente Infrastruktur aufgebaut wird, was letztlich dazu beiträgt, die Aufenthaltsdauer der Urlaubsgäste über die Saison hinaus – möglichst ganzjährig – zu verlängern.

Die Gemeinde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen als Grundlage für die Entwicklung entsprechender touristischer Angebote an Einrichtungen und Leistungen. Mit der Bereitstellung von qualitativ und quantitativ unterschiedlichen Flächen für Sport und Freizeit im gesamten Gemeindegebiet wird es möglich sein, attraktive Erlebnis- und Erholungsformen zu etablieren und somit zu einem Imagegewinn der gesamten Region beizutragen.

Die Gemeinde plant die Bündelung verschiedener Sport- und Freizeitanlagen am Ortseingang, gegenüber der Ortslage Wichmannsdorf, an der bereits vorhandenen Erschließungsstraße zur Kläranlage.

Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und bietet ausreichende Möglichkeiten zur Gestaltung des Sport- und Freizeitangebotes.

Um die mit der beabsichtigten Nutzung auftretenden internen und externen Konflikte zu benennen und planerisch zu bewältigen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Mit diesem Instrument wird eine langfristige geordnete städtebauliche und nachhaltige Entwicklung des Ostseebades Boltenhagen gewährleistet. Im Ergebnis des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung erwartet. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen, die zur Umsetzung der Planungen notwendig sind.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Flächennutzung

Das geplante Gebiet befindet sich am Ortseingang, gegenüber der Ortslage Wichmannsdorf am vorhandenen Weg zur Kläranlage.

Zur Zeit ist das Gebiet als Ackerfläche bewirtschaftet.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- 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)
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194), in Kraft am 1. September 2006

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2006 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg den Bebauungsplan Nr. 31 gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes¹ angezeigt. Mit Schreiben vom 6. November 2006 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 30. März 2006 wirksam.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist in der genannten Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" und ein sonstiges Sondergebiet "Sport/ Freizeit" dargestellt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.4 Geltendes Recht

Die Fläche ist bislang gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

4 Städtebauliches Konzept

4.3 Bebauung/ Nutzung

Die Sport- und Freizeitanlage soll verschiedene Möglichkeiten zur sportlichen und freizeitmäßigen Betätigung bieten: Gebäude für verschiedene Indoor-Sportarten, Vereinsräume, Geräteräume, Umkleibereiche, Sanitäreinrichtungen und weiterhin im Außenbereich Plätze für Outdoor-Sportarten wie z. B. Tennis und Fußball, Bolzplatz und Wiesenfahrradbahn. Die Nutzungen sollen durch ein gastronomisches Angebot ergänzt werden können – in erster Linie für die Benutzer der Sportanlage, aber auch für eventuelle Gäste durch den vorbeiführenden Rad- und Wanderweg.

Während des Planverfahrens hat sich die Gemeinde entschieden, auf Grund der Einwände der Öffentlichkeit und der Tatsache, dass wegen des fehlenden Investors eine Realisierung nicht absehbar ist, von dem geplanten Freizeitbereich mit Indoorspielplatz mit Außenbereich, Bowlingbahn, Gastronomiebereich und Tanzbar Abstand zu nehmen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde gerade die Bündelung verschiedener Sport- und Freizeitflächen an einem Ort. Im Einzugsbereich Alt-Boltenhagens und der davon südlich gelegenen Ferienwohnungen und Ferienhäuser hatte die Gemeinde lange Zeit eine Fläche an der Kastanienallee für eine Nutzung für Sport- und Freizeitanlagen vorgehalten und bereits mit einem B-Plan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Sicher ist aus städtebaulicher Sicht die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen; jedoch hat sich in diesem Fall gezeigt, dass die Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage an diesem Standort auch aus Gründen der wachsenden Ansprüche hinsichtlich der Flächengröße solcher Anlagen ohne Erfolg blieb. Somit hat die Gemeinde nach einer anderen Möglichkeit zur Verwendung der Fläche gesucht, um den städtebaulichen Missstand, welchen die Brachfläche darstellte, zu beseitigen. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden planungsrechtliche Grundlagen gelegt, um die Sport- und Freizeitflächen in gebündelter Form am Ortseingang Boltenhagens

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

zu errichten. Befürchtungen der Anwohner wurden hier nicht geäußert, so dass die Gemeinde davon ausgehen konnte, dass keine Interessenkonflikte vorliegen.

Die einzelnen Nutzungen werden direkt entlang der Straße angeordnet. Um eine Trennung zum Ortsteil Wichmannsdorf zu gewährleisten, bleibt ein Teil landwirtschaftliche Nutzfläche.

Östlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten. Um diese deutlich abzugrenzen und einen gleichzeitigen Schutz zu geben, werden die Bauflächen in ausreichendem Abstand zur östlichen Geltungsbereichsgrenze geplant, so dass hier eine Grünfläche als Pufferzone entsprechend zu gestalten ist.

4.4 Erschließung

4.4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße 3 (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) als derzeit einzige überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt östlich der Klützer Straße, die Hauptverkehrsachse Klütz – Boltenhagen bildet.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Weg zu Kläranlage, welcher entsprechend ausgebaut wird. Das Plangebiet befindet sich südlich davon.

4.4.2 Interne Erschließung

Alle Teilbereiche des Bebauungsplangebietes werden direkt über den Weg zur Kläranlage erschlossen. Weiterhin werden innerhalb des Plangebietes fußläufige Wegeverbindungen zur Vernetzung der einzelnen Bereiche angestrebt.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zu schaffen. Es ergibt sich ein Bedarf von ca. 76 Stellplätzen. Hierfür werden die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V zu Grunde gelegt. Der Bedarf wird wie folgt ermittelt:

Baubereich 2:

Pkt 5.8 Tennisplätze ohne Besucher	4St je Spielfeld
	= 16 St

Baubereich 3, Baubereich 4

zugehörig zur Sportstätte, somit sh. Sportanlage

Sportanlagen

Pkt 5.2 Sportplätze und Sportstadien	1St je 250m ² Sportfläche
	= 35 St

mit Besucherplätzen	1 je 10-15 Besucher
	= 10 St

Pkt 5.3 Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1St je 50m ² Hallenfläche
	= 15 St.

Die Flächen für die notwendigen Stellplätze stehen ausreichend zur Verfügung. Um einen Mehrbedarf in Spitzenzeiten abdecken zu können, besteht die Möglichkeit ca. 34 Stellplätze darüber hinaus zu errichten.

4.5 Öffentliche Ver- und Entsorgung

4.5.1 Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Das Gebiet ist derzeit auf Grund der bisherigen Nutzung nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes erschlossen. Die Ver- und Entsorgung wird durch die Anlagen des Zweckverbandes gesichert, wozu detaillierte Abstimmungen mit dem Zweckverband getroffen werden.

Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Hierzu ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Zweckverband und dem Erschließungsträger notwendig, der u. a. die Übernahme sämtlicher Kosten der Erschließung durch den Erschließungsträger regelt.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Im Zuge der Vorbereitung der Erschließung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsanlagen ausreichend sind, um das Abwasser des Erschließungsgebietes ableiten zu können.

Im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind hierzu weitergehende Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu treffen.

Gemäß Landeswassergesetz soll das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Auf Grund des anstehenden Bodens und der Größe der zu versiegelnden Fläche wird es jedoch nicht möglich sein, das gesamte anstehende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Das überschüssige Niederschlagswasser wird abgeleitet. Der Wasser- und Bodenverband hat darauf hingewiesen, dass geprüft werden sollte, ob für die Beseitigung des Niederschlagswassers das Gebiet des Polders Schöpfwerk Tarnewitz genutzt werden muss. Dies wird im Rahmen der weiterführenden technischen Planung des Bauvorhabens vorgenommen.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten, soweit der der Zweckverband Löschwasser im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Entsprechend notwendige Vereinbarungen mit dem Zweckverband erfolgen. Zur endgültigen Deckung der notwendigen Löschwassermenge wird unter Umständen ein Ausgleich durch Zuführung von Frischwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz vorgesehen. Die Gegebenheiten vor Ort werden mit der Feuerwehr der Gemeinde Boltenhagen abgestimmt.

4.5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die e.dis Energie Nord AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Planungsgebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt.

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der e.on Hanse AG erfolgen. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Im Falle vorhandener Gasleitung sind diese bei Freilegung gegen Beschädigungen zu sichern.

4.5.4 Kommunikation

Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom wird kurzfristig angestrebt. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem erforderlichen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com NL Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4.5.5 Müll

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Während der Bauphase anfallender Abfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachgerecht zu entsorgen.

Es liegen keine Informationen zum Vorhandensein von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mit der Sport- und Freizeitanlage sollen verschiedene Möglichkeiten zur sportlichen und freizeitmäßigen Betätigung geboten werden: Gebäude für verschiedene Indoor-Sportarten, Vereinsräume, Geräteraum, Umkleidebereiche, Sanitäreinrichtungen und daneben im Außenbereich Plätze für Outdoor-Sportarten, wie Tennis und Fußball, Bolzplatz und eine Wiesenfahrradbahn. Ergänzt wird dieses durch ein gastronomisches Angebot.

Die einzelnen Nutzungen werden direkt entlang der Straße angeordnet. Um eine Trennung zum Ortsteil Wichmannsdorf zu gewährleisten, bleibt ein Teil landwirtschaftliche Nutzfläche.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden die Baugebiete als "Sonstige Sondergebiete Sport und Freizeit" festgesetzt. Sie dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für sportliche und sonstige freizeitmäßige Zwecke und wurden diesbezüglich in vier Baubereiche aufgesplittet.

Die Art der Nutzung wird für die einzelnen Baubereiche festgesetzt, wie Tennis, Vereinsgebäude, Mehrzweckhalle etc. Die Mehrzweckhalle soll neben der hauptsächlichen Nutzung für Indoor-Sportarten ggf. auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden können.

Um im Vereinshaus eine gastronomische Einrichtung betreiben zu können, wurde die Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt. Diese soll natürlich in erster Linie der Versorgung der Benutzer der Sportanlage dienen. Da das Gebiet an einem örtlichen Wander- und Radweg liegt, soll die Möglichkeit vorhanden sein, auch diese Gäste, die die Sportanlage nicht nutzen, zu bewirten.

Ausnahmsweise sind im gesamten festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Sport/ Freizeit" Läden für Sportartikel zulässig. Es besteht somit die Möglichkeit ein kleines Sortiment für die ausgeübten Sportarten bereitzuhalten und an die Sporttreibenden zu veräußern. Um eine Konkurrenzsituation und damit Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels zu vermeiden, wurde die Empfehlung des Einzelhandesverbandes in seiner Stellungnahme vom 2.11.2006 berücksichtigt, und festgesetzt, die Verkaufsfläche der Läden insgesamt auf 100 m² zu beschränken.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung der maximalen Grundfläche, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Die Festsetzungen geben der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes größtmöglichen Freiraum.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Lage der überbaubaren Flächen wird mit Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wurden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportplatz", "Bolzplatz", "Fahrradbahn" festgesetzt.

Um die gesamte Anlage von den benachbarten Kleingärten abzuschirmen, wird die südöstliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Eigenart des Gebietes zu wahren, sollen im Planbereich nur heimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

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 die Versiegelung auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken.

5.6 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Es wurden zwei Flächen mit entsprechenden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – speziell vor Lärm bzw. Geräuschen aus dem Anlagenbetrieb – festgesetzt. Grundlage bilden hierfür die schalltechnischen Untersuchungen, die während des Planverfahrens entsprechend der städtebaulichen Planung vorgenommen und aktualisiert wurden.

Im Laufe des Verfahrens hat die Gemeinde entschieden vom zunächst geplanten Freizeitbereich mit Indoorspielplatz und Außenbereich, Bowling, Gastronomiebereich und Tanzbar Abstand zu nehmen, so dass diese Aktivitäten nunmehr bei den schalltechnischen Untersuchungen keine weitere Berücksichtigung finden.

Die geplante Sport- und Freizeitanlage umfasst jetzt nur noch Bereiche für sportliche Zwecke, wie Sporthalle, Tennisaußenplätze, Fußballplatz und für Freizeitaktivitäten, wie Bolzplatz und Fahrradbahn.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass durch das geplante Sondergebiet und die hier geplanten Anlagen die Orientierungswerte für den Lärm in den benachbarten schützenswerten Gebieten (Wohnbebauung in der Ortslage Wichmannsdorf sowie an der F.-Engels-Straße sowie im B-Plan Nr. 26 und den Kleingärten) unterschritten werden.

- Im Osten grenzen direkt Dauerkleingärten an das Plangebiet. Bei Kleingärten steht der Aufenthalt im Freien im Vordergrund. So wurde eine Prognose für einen Immissionspunkt in Entfernung von nur 10m vom östlichen Geltungsbereich erstellt.
- Für die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Wichmannsdorf westlich der Klützer Straße ist im Bebauungsplan Nr. 18a ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieser Gebietscharakter ist für die Lärmprognose heranzuziehen.
- Die Wohnbebauung der Friedrich- Engels-Straße befindet sich in mehr als 100m Entfernung von der geplanten Sport- und Freizeitanlage. Die Bebauung von der Klützer Straße bis zum Gebiet des B-Planes Nr. 26 am Fasanenweg ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Beurteilung der Immissionen auf die umliegenden Wohngebiete unter dem Aspekt der Gebietskategorie "Reines Wohngebiet" verlangt. Boltenhagen-Süd stellt sich als großes zusammenhängendes Wohngebiet dar, was auch so von den Anwohnern

empfundener wird. Weiterhin ist der Bereich Boltenhagen – Süd/ Friedrich-Engels-Straße durch den Verkehr der Klützer Straße soweit vorbelastet, dass die höchsten Ansprüche an die Wohnruhe, wohl nicht erfüllt werden. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in diesem Gebietsbereich und die Einwände der Öffentlichkeit veranlassen die Gemeinde jedoch dazu, bei der Beurteilung der Immissionen von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

- Der Bereich Fasanenweg (teilw.)/ Schwalbenweg ist als Allgemeines Wohngebiet durch den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzt. Dieser Gebietscharakter ist für die Lärmprognose heranzuziehen.

In der Bauleitplanung wird die DIN 18005 für die Belange des Schallschutzes herangezogen. DIN 18005 verweist hinsichtlich der Beurteilung der Einwirkungen verschiedener Geräuschquellen auf die jeweils einschlägigen Richtlinien, u. a. auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Bundesimmissionschutzverordnung - 18. BImSchV) bei Einwirkung von Geräuschen aus Sportanlagen. Die Beurteilung von Geräuschen aus Freizeitanlagen richtet sich nach Ländervorschriften, hier die Freizeitlärmrichtlinie M-V. Sport- und Freizeitgeräusche sind in ihrer Charakteristik sehr ähnlich. Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V werden Sport- und Freizeitanlagen in den vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen gemeinsam nach der 18. BImSchV beurteilt.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen wird zum Schutz der Kleingärten eine Fläche (Fläche 1) für einen Lärmschutzwall mit OK Wall bei +11,50m ü HN festgesetzt. Zum Schutz der Wohnruhe im nördlich befindlichen Wohngebiet wird künftig entlang der Erschließungsstraße eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand mit einer Höhe von 3,00m über der Erschließungsstraße festgesetzt (Fläche 2).

Als maßgeblicher Fall wurde der volle Betrieb der Anlage (Bolzplatz mit 25 Spielern belegt, Fußballspiel mit 100 Zuschauern, Belegung aller 4 Tennisfelder, Fahrradbahn mit 30 Kindern, Terrassenbetrieb im Clubheim mit max. 25 Sitzplätzen, volle Auslastung der Stellplätze, anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen) an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr. Die nachfolgende Tabelle zeigt die prognostizierten Beurteilungspegel für den Betrieb der Sportanlage bereits unter Berücksichtigung einer Abschirmeinrichtung:

Immissionspunkt	Beurteilungspegel Lr		Richtwert		Nutzungsart Gebiet	tags dB(A)	nachts dB(A)
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)			
IP 1 EG	42	26	50	40	WA	/	/
IP 1 1. OG	42	31	50	40	WA	/	/
IP 1 2. OG	43	31	50	40	WA	/	/
IP 2 EG	42	26	50	40	WA	/	/
IP 2 1. OG	43	32	50	40	WA	/	/
IP 2 2. OG	43	31	50	40	WA	/	/
IP 3 EG	42	27	50	40	WA	/	/
IP 3 1. OG	42	28	50	40	WA	/	/
IP 4 EG	46	30	45	35	WR	1	/
IP 4 1. OG	46	30	45	35	WR	1	/
IP 5 EG	47	30	45	35	WR	2	/
IP 5 1. OG	47	30	45	35	WR	2	/
IP 6 EG	49	29	50	40	WA	/	/
IP 6 1. OG	49	29	50	40	WA	/	/
IP 7	52	23	55	55	Kleingarten	/	/

Tabelle 1: Beurteilung Sport- und Freizeitanlage, Wohnnachbarschaft WA/ WR

Begründung

Im Bereich der nördlich benachbarten Wohnbebauung an der F.-Engels-Straße, die nicht von einem B-Plan erfasst, sind bei Einschätzung als reines Wohngebiet während der Ruhezeiten Pegelüberschreitungen von 1 bis 2 dB prognostiziert. Bei durchgehendem Betrieb der Anlage außerhalb der Ruhezeiten sind keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten, da für diese Zeit 5 dB höhere Richtwerte gelten. Die technischen Regelwerke, auch die DIN 18005, enthalten regelmäßig Abstufungen von 5 dB(A) zwischen einer Gebietskategorie und der jeweils nächstschutzwürdigen Gebietskategorie, so auch zwischen reinem und allgemeinem Wohngebiet. Bei Einschätzung der Wohnnachbarschaft als allgemeines Wohngebiet (dementsprechend 5 dB höhere Immissionsrichtwerte) wären keine Richtwertüberschreitungen für den dargestellten Betrieb innerhalb der Ruhezeit zu erwarten. Wie bereits erwähnt, ist das Gebiet durch den Verkehr der Klützer Straße und die Nähe zum benachbarten allgemeinen Wohngebiet (B-Plan Nr. 26) vorbelastet. Die Art des Lärms – verursacht durch eine Sport- und Freizeitanlage – ist hier eher als positiv als bspw. Lärm aus Gewerbebetrieben zu bewerten und eher als zumutbar einzuschätzen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen zeigt sich, dass zur Einhaltung der ruhezeitlichen Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet eine Höhe der Abschirmeinrichtung (Wall-Wand-Konstruktion an der Erschließungsstraße) eine Höhe von ca. 6,50m über dem Niveau der Erschließungsstraße erforderlich wäre. Eine Höhe von mehr als 3m über der Erschließungsstraßenniveau wird jedoch aus städtebaulicher Sicht als nicht vertretbar angesehen, zumal weiterhin die zu erzielende Wirkung (max. 1 bis 2 dB) und der Aufwand unverhältnismäßig sind.

Unter Einstellung einer meteorologischen Korrektur kann der Beurteilungspegel um 1 dB verringert werden. Somit wäre der Immissionsrichtwert nur noch um 1 dB überschritten, was als geringfügig angesehen werden kann, da ein Pegeldifferenz von 1 dB subjektiv nicht wahrnehmbar ist.

Da sich als Hauptlärmquelle das Fußballspiel mit den Schiedsrichterpfeifen während der Ruhezeiten erwiesen hat, würde eine Beschränkung der Betriebszeiten eine Senkung und Einhaltung des Beurteilungspegels herbeiführen. Dies ist jedoch außerhalb der Bauleitplanung, bspw. im Baugenehmigungsverfahren, zu regeln.

Die Ergebnisse der Lärmprognose fanden während des Verfahrens Eingang in die textlichen Festsetzungen. So wurde auf dieser Grundlage festgesetzt, dass die Fahrgassen der geplanten Stellplätze zu asphaltieren sind und die Lärmschutzwand fugendicht und mit einer flächenbezogenen Masse von $m' \geq 40 \text{ kg/m}^2$ zu errichten ist.

Ebenfalls wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen von der sich nordöstlich des Plangebietes befindlichen Kläranlage untersucht und ausgewertet. Die Prognose ergab, dass die zu erwartenden Geruchsvorbelastungen innerhalb des B-Plangebietes auf allen Flächen keine erheblichen Geruchsbelastungen i. S. des BImSchG zu erwarten sind.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Mit der Festsetzung der Anpflanzflächen soll eine Eingrünung des Plangebietes und gleichzeitige Einfassung des Ortsrandes erreicht werden.

5.8 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Da das Gelände für die örtlichen Verhältnisse relativ stark ansteigt bzw. abfällt, wird die Bezugshöhe für die Oberflächen der geplanten Sport- und Freizeitanlage festgesetzt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Auf Grund der gesetzlichen Regelungen obliegt es der Gemeinde, gestalterische Festsetzungen zu treffen oder nicht. Grundsätzlich war die Gemeinde der Meinung, eine positive Gestaltung auch ohne die örtlichen Bauvorschriften erreichen zu können, da sie auf einen Großteil der Flächen selbst Zugriff hat. Im Laufe der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde jedoch mehrfach angeregt, gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung des näheren Wohnumfeldes der Betroffenen, die auf Grund der Lage am Ortsrand bislang einen freien Blick in die Landschaft hatten, zu treffen.

Im Unterschied zum größten Teil der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde, die sich oft durch die Nähe zum historischen Ortskern auszeichnen, oder bei einer Vielzahl Bauwilliger die baugestalterischen und städtebaulichen Absichten für Realisierung zu sorgen haben, soll hier jedoch die größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die Architektur bestehen, wofür der Abstand von der Ortslage und die Art der Nutzung sprechen. Wichtige grundlegende Parameter sind bereits mit der Festlegung der Gebäudehöhe und der Lage der Gebäude gegeben. Die Anlehnung an die traditionelle Architektur des Ostseebades wird hier nicht beabsichtigt. Ähnliche Bauten, an denen die Gestaltung hinsichtlich Dachform, Dachneigung, etc. anknüpfen kann, sind nicht vorhanden. Auf Grund der Anregungen will die Gemeinde gewährleisten, dass hier die funktionsbedingte Größe des Baukörpers mit dem Landschaftsbild in Einklang gebracht wird. Wesentlichen Beitrag leistet hierzu die Farbgestaltung der äußeren Gebäudehülle, wobei helle Blau-, Grün- und Erdtöne festgesetzt werden. Weiterhin werden nur Werbeanlagen in konstanter Lichtgebung zulässig sein. Skybeamer und Lasershows sind unzulässig.

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung geahndet werden können, hat sich die Gemeinde während des Planverfahrens dazu entschlossen, eine Festsetzung mit Hinweis auf die Bußgeldvorschrift nach § 84 LBauO M-V aufzunehmen.

6 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m ²]	
1 Baugebiete		10.720
▪ Sonstiges Sondergebiet (Sp/ F)	10.720	
▪ Baubereich 1	3.709 *	
▪ Baubereich 2	4.193 *	
▪ Baubereich 3	1.240 *	
▪ Baubereich 4	1.578 *	
2 Verkehrsflächen		8.673
▪ Straßenverkehrsfläche	8.673	
3 Flächen für Stellplätze (im SO Sp/F)		
▪ Im Baubereich 1	3.121 *	
▪ Im Baubereich 4	205 *	
3 Grünflächen		18.439
▪ Bolzplatz	3.415	
▪ Sportplatz	10.131	
▪ Abschirm- und Gliederungsgrün	2.441	
▪ Fahrradbahn	2.452	
4 Fläche für die Landwirtschaft		12.414
Größe des räumlichen Geltungsbereiches		50.246

Tabelle 2: Zahlen und Daten zum Baugebiet

(* Fläche wird nicht auf die Gesamtfläche angerechnet, da bereits enthalten)

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

7.1.1.1 Angaben zum Standort

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Sport- und Freizeitanlage im Ortseingangsbereich von Boltenhagen geschaffen werden. Vorgesehen sind die entsprechenden Sondergebiete und Grünflächen südlich der bereits vorhandenen Zufahrt zur Kläranlage Boltenhagen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die Landesstraße L 03. Nördlich und südlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten grenzt die Kleingartenanlage an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

7.1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Südlich der als Verkehrsfläche festgesetzten Zufahrt zur Kläranlage sind in einer mittleren Breite von ca. 100 m Sondergebiete, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Die Baubereiche der Sondergebiete umgrenzen künftige Gebäude, die vorrangig für verschiedene Indoor-Sportarten, Spielscheune für Kinder, Bowling u. ä., nutzbar sein sollen. Daneben sind Vereinsräume, Geräteräume, Umkleibereiche, Sanitäreinrichtungen und auch eine Tanzbar möglich. Im Außenbereich sind Plätze für Outdoor-Sportarten wie z. B. Tennis, Abenteuerspielplatz geplant. In der Die Grünflächen sind für Fußball und als Bolzplatz vorgesehen.

Der westliche Abschnitt des Plangeltungsbereiches bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche.

Südlich und östlich des Bolzplatzes bzw. des SO Sport / Freizeit Baubereich 4 ist eine Grünfläche vorgesehen, die als bepflanzter Lärmschutzwall (OK Wall bei + 11,50m ü HN) auszubilden ist.

Sämtliche Grün- und Sondergebietsflächen sind sowohl straßenseitig als auch zur freien Landschaft hin mit Anpflanzgeboten umgrenzt.

7.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Gebietsgröße von ca. 5 ha. Davon werden auf ca. 1 ha Sondergebiete und auf 1,8 ha Grünflächen in unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Hinzu kommen 0,8 ha Verkehrsflächen und 1,2 ha Fläche für die Landwirtschaft.

Der Umfang der Neuversiegelung durch Gebäude, Tennisplatzflächen, Stellplätze und durch die Befestigung der Verkehrsflächen sowie der Umfang der eingriffsrelevanten Nutzungsveränderungen im Bereich der Spielflächen kann dem Punkt 7.3 zur Eingriffsregelung entnommen werden.

7.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

7.1.2.1 Fachgesetze

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die wesentlichen Grundlagendaten zusammen und gibt Empfehlungen für Maßnahmen und Festsetzungen, die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren können. Zusätzlich wird im Grünordnungsplan die Eingriffsregelung abschließend abgearbeitet. So sind die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu beschreiben und als Grundlage für den erforderlichen Ausgleich heranzuziehen.

Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung finden sich im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie in den § 14 ff des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG M-V). Ebenfalls enthält das BauGB eine Vielzahl von Bestimmungen, die das Verhältnis vom Bau- zum Naturschutzrecht regeln. So sind nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der § 1a BauGB konkretisiert die in der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange. Unter anderem sind in Ergänzung zur Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vermeidbare Eingriffe zu unterlassen 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.

Für die vorliegende Planung sind keine weitergehenden naturschutzrechtlichen und / oder europarechtlichen Bestimmungen zum Schutz besonderer Teile von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, da keine Betroffenheiten bestehen.

7.1.2.2 Fachplanungen

Das gesamte Gemeindegebiet von Boltenhagen ist im Gutachtlichen Landschaftsprogramm UM M-V (2003) 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. Herausragende Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege haben in Boltenhagen vor allem Küstenabschnitte und marine Biotopformen.

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. Die Ortslage selber ist zudem als Schwerpunkt für die anlagengebundene Erholung ausgewiesen.

Boltenhagen gehört zu einem störungsarmen Landschaftsraum mit geringer Zersiedlung und Zerschneidung durch Verkehrsachsen.

Dem ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (1998) können keine planrelevanten Aussagen entnommen werden.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996) liegt das betreffende Gebiet in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Das touristische Angebot ist bedarfsgerecht zu erweitern, qualitativ zu verbessern und vielfältiger zu gestalten mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erreichen. Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen soll dabei vorrangig innerhalb bzw. in Anbindung an die bebauten Ortslagen umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Boltenhagen (TGP, Lübeck) befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Risiken für Natur und Landschaft durch die im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche dargestellte Sonderbaufläche werden als gering eingestuft. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen auf der Fläche sind die Eingrünung des Ortsrandes und die Schaffung einer Wegeverbindung von Wichmannsdorf zur Niederung des Tarnewitzer Baches.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Direkt überplant wird die nördliche Teilfläche einer intensiv und großflächig genutzten Ackerfläche, so dass in der naturschutzfachlichen Gesamtbetrachtung keine besonderen Schutzgutfunktionen betroffen sind. Aufgrund der einfachen Bestandsverhältnisse kann auf die Darstellung einer Bestandskarte verzichtet werden.

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Die überplante Fläche wird derzeit ganz landwirtschaftlich genutzt. Umliegend befinden sich in östlicher Nachbarschaft Kleingärten sowie in nördlicher Richtung, durch eine landwirtschaftliche Fläche getrennt, ein Wohngebiet.

Bewertung

Das benannte Wohngebiet liegt derzeit den Ortsrand und den Übergang zu den Ackerflächen. Auf Grund der Planung ist mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und Veranstaltungen zu rechnen, der ggf. Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete haben kann.

7.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die überplante Ackerfläche ist Teil des großen Ackerschlagel südlich der Ortslage von Boltenhagen. Die im Landschaftsplan als Agrarraum Klütz – Boltenhagen bezeichnete Landschaftseinheit ist relativ arm an strukturaufwertenden Landschaftselementen: Sölle fehlen weitgehend, Hecken sind bis auf wenige Reste ebenfalls weitgehend verschwunden. Auch strukturaufwertende Feld- und Ackerraine sind nur ansatzweise ausgebildet. Auch entlang der Kläranlagenzufahrt sind im wegbegleitenden nicht ackerbaulich genutzten Randstreifen keine ackerraintypischen Wildkräutergesellschaften, sondern ausschließlich stark eutrophierte und queckenreiche Ruderalgesellschaften zu kartieren.

Im faunistischen Artenspektrum ist ausschließlich mit ausgesprochenen Kulturfolgern zu rechnen.

Bewertung

Entsprechend des ausgeräumten Landschaftszustandes kann das Plangebiet nur mit Einschränkung Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen. Auch Biotopverbundfunktionen oder kleinräumig wirkende Trittsteinfunktionen entlang des Weges sind nicht vorhanden.

Nach § 20 LNatSchG M-V geschützte Biotop sind von der Planung nicht berührt.

Der unteren Naturschutzbehörde liegen Daten für den Raum (LINFOS) vor, die für den Planungsraum das Vorkommen von 2 Revieren der Grauammer belegen. Die Grauammer ist eine besonders geschützte Art gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG.

Der direkt und auch mittelbar von der Planung betroffene Landschaftsausschnitt ist bis auf die Zufahrt zur Kläranlage und bis auf den straßenbegleitenden Ruderalstreifen ausschließlich Intensivacker mit den üblichen häufigen Pestizid- und Düngergaben und der Störung durch Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Der überplante Lebensraum stellt zwar einen Teillebensraum der Grauammer dar und ist

auch Teilhabitat des Brutreviers, dies allerdings jedoch nur in Verbindung mit höherwertigen Biotopstrukturen. So sind struktur- und nahrungsreichere brachliegende Flächen oder auch Ackerbrachen unverzichtbarere Bestandteile eines Brutreviers. Insbesondere Brachestadien scheinen für ein Brutrevier ein wichtiger Landschaftsbestandteil zu sein, da nur dort höhere Arthropodendichten erreicht werden, die die wesentlichste Nestlingsnahrung darstellen. Des Weiteren sind linear oder flächig entwickelte Gehölzstrukturen von herausragender Bedeutung, insbesondere auch als Singwarte. Wenngleich auch bewirtschaftete Ackerflächen zur Nestanlage genutzt werden, ist die Gefahr des Brutverlustes auf diesen Flächen besonders hoch.

Vor diesem Hintergrund und der vorangestellten artspezifischen Potenzialabschätzung scheint der Verlust der intensiv genutzten Ackerfläche und des weg begleitenden Ruderalstreifens vertretbar und ausgleichbar. Die Gebietseingrünung aus heimischen Gehölzarten ist als wichtiger Beitrag zur Eingriffsminderung anzusehen. Die dort zu entwickelnde Baumhecke kann mittelfristig auch als Teilhabitat von der Graumammer angenommen werden. Die Störwirkungen durch den Freizeit- und Sportbetrieb sind hier relativ gering, so dass Lebensraumfunktionen erfüllt werden können. Auch die externe Ausgleichsfläche in Tarnowitz wird zu einer halboffenen Landschaft mit zahlreichen Feldgehölzen, Einzelbäumen, kleinen Waldflächen mit vielfachen Säumen und Brachflächen entwickelt, so dass auch hier weitere artspezifische Ersatzflächen geschaffen werden.

7.2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Im Plangebiet steht Geschiebelehm bzw. -mergel aus weichselzeitlicher Moränebildung an. Der Geschiebemergel verwitterte zu sandigem Lehm bis Lehm. Infolge von Stauwassereinfluss haben sich Pseudogleye oder Parabraunerden-Pseudogleye entwickelt. Es handelt sich um einen sehr leistungsfähigen Ackerstandort.

Die betroffene Fläche ist seit historischer Zeit landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass infolge der langjährigen Nutzung – insbesondere seit der technisierten Großflächenbewirtschaftung mit schwerem landwirtschaftlichem Gerät und dauernden Bearbeitungsprozessen - von anthropogen veränderten Böden auszugehen ist. Auch künstliche Düngergaben und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln führten zu Veränderungen im Aufbau des Bodenchemismus und der -physik. Auch sind vermutlich Drainagen verlegt, die die Entwässerung der Flächen optimieren.

Im Bereich der Kläranlagenzufahrt ist der Boden der Trasse durch Aufschüttung, Verdichtung und dauernder Befahrung gekennzeichnet.

Das eben bis leicht wellige Gelände liegt in einer Höhenlage von 7 m bis 15 m üNN. Höchster Geländepunkt ist in etwa in der Mitte des Plangebietes. Von dort fällt das Gelände zu beiden Seiten ab, wobei die Höhenlage an der L 03 in etwa bei 12 m üHN liegt. In Richtung Kleingärten fällt das Gelände bis auf unter 7 m üHN ab.

Bewertung

Bezüglich des Schutzgutes Boden ist kein Wertelement besonderer Bedeutung betroffen. Es ist weder eine standörtlich seltene, noch eine natürliche, von Menschenhand unbeeinflusste Bodenform betroffen. Im Bereich der Zufahrt sind die natürlichen Puffer- und Speicherfunktionen erheblich eingeschränkt.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

7.2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächenwasser ist weder als fließendes noch als stehendes Stillgewässer weder direkt noch indirekt von der Planung betroffen.

Begründung

Über den Bodenwasserhaushalt, insbesondere zum Grundwasser liegen für das Plangebiet derzeit noch keine Daten vor.

Bewertung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Das Niederschlagswasser kann derzeit nahezu auf ganzer Fläche ungehindert zur Versickerung gelangen. Bei vorwiegend lehmigem Untergrund ist der Bodenkörper relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

7.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Die abiotischen Standortfaktoren werden maßgeblich durch die unmittelbare Ostseenähe geprägt. Standortbestimmend und vegetationsprägend sind einerseits die lokalklimatischen Verhältnisse, die vor allem durch den Einfluss des Wassers bestimmt werden. Andererseits sind es geologisch-bodenkundliche Parameter, die das Erscheinungsbild dieses Landschaftsausschnittes bestimmen.

Bezüglich der klimatischen Werte bestimmen maritime Einflüsse die Klimadaten. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt 550 mm, die mittlere Jahrestemperatur 8.0 °C, das Temperaturmittel im Januar 0.5 °C und im Juli 17.5 °C. In küstennahen Räumen ist grundsätzlich mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Die küstentypische Windzirkulation wird jedoch im Planungsraum durch die relative Küstenferne mit den windbremsenden Elementen der Ortslage gemindert.

Ackerflächen sind grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftproduktionsstätten zu werten. Allerdings sind diese bioklimatischen Wohlfahrtswirkungen nur in verdichteten Siedlungsräumen bedeutsam.

Kleinstandörtlich ist im Plangebiet in Richtung Osten mit einem lokalen Kaltluftabfluss zu rechnen, der sich vor der Kleingartenanlage stauen kann und sich in der Senkenlage durch Frostgefahr und verstärkter Nebelbildung äußern kann.

Bewertung

Die durch die unmittelbare Seenähe hervorgerufenen kleinklimatischen Ausgleichsleistungen werden hier kaum wirksam sein, so dass keine diesbezüglich besonderen Funktionen zu bewerten sind. Der östlich hangabwärts gerichtete Kaltluftabfluss ist von gewisser mesoklimatischer Bedeutung.

Lufthygienische Belastungen sind gegebenenfalls durch die nahe Kläranlage zu bewerten.

7.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Ausgangspunkt für die zweifelsfrei mit subjektiven Elementen behaftete Landschaftsbildbewertung sind die natürlichen, anthropogen geschaffenen und gewachsenen Landschaftsstrukturen im Planungsraum. Diese – seien es natürlich oder künstlich entstandene Elemente - sind in dieser ausgeräumten Agrarlandschaft allerdings fast vollständig fehlend, so dass diesbezüglich keine besondere Schutzfunktion zu bewerten ist.

Allerdings sind Ortsrandlagen gegenüber landschaftbildverändernden Eingriffen grundsätzlich als sensibel einzustufen. Die Einsehbarkeit auf das Plangebiet ist aufgrund der Kuppenlage und der fehlenden Sichtbarrieren von weither möglich, insbesondere von der Landesstraße von Klütz kommend. Andererseits ist aber auch der betroffene derzeitige Siedlungsrand mit neu entstandenen Siedlungsteilen durch mangelnde Siedlungseingrünung geprägt.

Die querende Freileitung ist als weiteres negatives Landschaftsbildelement zu werten.

Die Anbindung an die Ortslage ist nicht oder nur in Ansätzen, und zwar auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch den Ortsteil Wichmannsdorf gegeben.

Der Wert für die landschaftsgebundene Erholung ist gering. Als fußläufige West-Ost-Verbindung ist die bestehende Zufahrt mit Überwegung zur Kleingartenanlage allerdings von lokaler Bedeutung.

7.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind Denkmale einschließlich Bodendenkmale oder sonstige schützenswerte Objekte bekannt.

7.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Kumulationswirkungen ist nicht zu erwarten.

7.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

7.2.2.1 Schutzgut Mensch

Während des Planverfahrens wurden konkrete Daten hinsichtlich der Auswirkungen auf die umliegenden Kleingärten und das Wohngebiet ermittelt.

Im Rahmen des Scopings wurde festgestellt, dass der Nachweis zu führen ist, dass durch das geplante Sondergebiet Sport / Freizeit und die hier geplanten Anlagen die Orientierungswerte für den Lärm in benachbarten schützenswerten Gebieten (Wohnbebauung in der Ortslage Wichmannsdorf sowie an der F.-Engels-Straße sowie im B-Plan-Gebiet Nr. 26/ Kleingärten) unterschritten werden. Die Prognose der Beurteilungspegel hat ergeben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte unter Berücksichtigung des geplanten Lärmschutzwalles mit (OK Wall bei + 11,5 m ü HN) unterschritten werden (sh. Abschnitt 5.6 der Begründung).

Ebenfalls wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen von der sich nordöstlich des Plangebietes befindlichen Kläranlage untersucht und ausgewertet. Die Prognose ergab, dass die zu erwartenden Geruchsvorbelastungen innerhalb des B-Plangebietes auf allen Flächen keine erheblichen Geruchsbelastungen i. S. des BImSchG darstellen.

7.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wirksamster Beitrag zur Eingriffsminderung ist die Tatsache, dass ein Landschaftsausschnitt überplant wird, der hinsichtlich dieses Schutzgutes nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Ackerfläche ist Teil eines großen Feldschlages und intensiv genutzt, so dass der Verlust der (aufgrund der intensiven Nutzungsformen) äußerst artenarmen Ackerbiozönosen ausgleichbar ist. Ackerwildkräuter sind kaum betroffen. Auch sind mit dem Verlust dieser Teilfläche des Ackerschlages kaum Einschränkungen für die faunistische Besiedlung der von der Umnutzung betroffenen Landschaftseinheit verbunden. Weitere Ausführungen insbesondere zum potenziellen Brutrevierverlust der Grauammer siehe Punkt 2.1.1.

Begründung

Mit der direkten Umgestaltung des Plangebiets werden im Bereich der umfangreichen Heckenneuanlagen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sein. Mit der Vorgabe, ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, werden mittelfristig höherwüchsige Baumhecken entstehen, die insbesondere für die Vogelwelt und Kleinsäuger wertvolle Habitatstrukturen darstellen können. Die übrigen Grünflächen werden dagegen infolge der intensiven Nutzung und Pflege kaum Artenschutzfunktionen übernehmen können.

7.2.2.3 Schutzgut Boden

Überplant wird ein Landschaftsausschnitt, der hinsichtlich dieses Schutzgutes keine besonderen Funktionen erfüllt. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung sind Vorbelastungen zu bewerten.

Die Nutzungszuweisungen der einzelnen Grün- und Sondergebietsflächen sowie deren Positionierungen im Gelände wurden nach sorgfältiger Abwägung aller Ansprüche vorgenommen. Dennoch werden in den Baubereichen sowie in den Grünflächen umfangreiche Erdbewegungen vorzunehmen sein, um die erforderlichen ebenen Spiel- bzw. Bauflächen zu schaffen. Das überschüssige Bodenmaterial kann vor Ort zur Aufschüttung der Wälle und der Fahrradbahn im Osten des Plangebiets einer Wiederverwendung zugeführt werden, so dass Abtransport und Deponierung entbehrlich werden.

Flächenhafte Versiegelungen sind im Bereich der Stellplatzflächen auszuschließen. Es sind nur die Fahrgassen dauerhaft zu befestigen, die Stellplatzflächen sind luft- und wasserdurchlässig (Durchlässigkeit mind. 30%) herzustellen. So können hier mit Einschränkung Bodenfunktionen aufrecht erhalten werden.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser

Analog zum Bodenschutz sind die Vorgaben zur Stellplatzversiegelung auch hinsichtlich des Schutzgutes Wasser bedeutsam. Die Positiveffekte auf den Bodenwasserhaushalt sind allerdings gering.

7.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Mit der Errichtung von Gebäuden im Baubereich 3 und 4 und der Aufschüttung von Wällen wird das lokale Abflussgeschehen von Kaltluft in Richtung Südosten eingeschränkt. Dadurch kann es hier über Staubildungen zu verstärkter Nebelbildung und Frühfrostgefahr kommen.

Kleinstandörtlich wird es bei strahlungsintensiven Hochdruckwetterlagen im Bereich der befestigten Spielflächen (Tennisplätze) zu Aufheizungseffekten kommen. Dunkle Anstriche sind zu vermeiden. Die umgebenden Hecken werden mittelfristig den Wind bremsen und die (auch für den Spielbetrieb förderliche) Windruhe begünstigen.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Die 10 m breite Baumhecke entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die vorgeschriebene Bepflanzung der Aufschüttungsflächen werden einen wirksamen Beitrag zur Eingriffsminderung hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes leisten. Gebäude werden nur im Baubereich 3 und 4 entstehen können. Dort sind die Gebäudehöhen und -volumina entsprechend der erforderlichen Nutzung auf das unbedingt nötige Maß begrenzt.

Die vorgeschriebene Stellplatzbegrünung wird einen weiteren Beitrag zur Gebietsbegrünung leisten.

7.3 Eingriffsregelung

Nach § 14 Abs. 2 Nr. 12 LNatSchG M-V ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile als Eingriff zu werten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die

Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LAUN 1999).

7.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die betroffenen Biotoptypen sind in der nachfolgenden Tabelle 3 aufgelistet. Jedem Biotoptyp werden 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
12.1	Acker	1	1 (niedriges Erfordernis, da keinerlei aufwertende Strukturelemente oder Anbindung an höherwertige Biotopstrukturen)
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete (ungenutzte Randfläche an der Zufahrt / Ackerrain)	1	1,5 (hohes Erfordernis, da einzige ungenutzte Fläche im Plangebiet)
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-	0,5 (mittleres = durchschnittliches Erfordernis)

Tabelle 3: Von der Planung betroffene Biotoptypen und deren Wertigkeit

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

Mit dem Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird die Lage des Eingriffsstandortes zu bereits vorhandenen Störquellen, wie z.B. vorhandene Wohngebiete, Straßen, berücksichtigt. Der Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist bei der Ermittlung der multifunktionalen Kompensation immer in Abhängigkeit der Lage des Eingriffsstandortes in einem durch Störung bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum zu ermitteln. Als diesbezügliche Vorbelastung ist nur die bestehende Straße zur Kläranlage zu werten. Durch diese Störquelle wird die Wertstufe des qualifizierten landschaftlichen Freiraumes auf 1 herabgesetzt. Das bedingt einen Korrekturfaktor von 0,75. Ansonsten ist ein qualifizierter landschaftlicher Freiraum mit einer Wertstufe von 2 anzusetzen, mithin ist kein Ab- oder Zuschlag durch einen Korrekturfaktor zu berechnen. Höherwertige qualifizierte landschaftliche Freiräume sind nicht betroffen.

Funktionsverluste bzw. mittelbare Eingriffswirkungen angrenzender Biotoptypen sind nicht zu bilanzieren, da keine höherwertigen Biotopbereiche von der Planung betroffen sind. In der Summe wird ein Flächenäquivalent ermittelt, das Grundlage der Eingriffsbilanz wird.

Begründung

1	2	3	4	5	6	8
Biotop- typ	Flächen- verbrauch (in m ²)	Wert- stufe	Kompensati- ons- erforderniss	Zu- schlag	Korrekturfaktor (qualifizierter land- schaftlicher Frei- raum)	Flächenäquivalent für Kompensation Sp.2 x (Sp.4 + Sp. 5) x Sp.6
SO „Sport / Freizeit“ 3.700 m ² Baubereich 1						
Acker	2.900 m ² Stell- plätze	1	1	+ 0,2	x 1 (2)	0,348
	900 m ² sonstige unbebaute Flächen	1	1	-	x 1 (2)	0,09
SO „Sport / Freizeit“ 4.200 m ² Baubereich 2						
Acker	2.700 m ² Tennis- plätze	1	1	+ 0,5	x 1 (2)	0,405
	1.500 m ² sonstige unbebaute Flächen	1	1	-	x 1 (2)	0,15
SO „Sport / Freizeit“ 1.240 m ² Baubereich 3						
Acker	400 m ² Überbau- ung	1	1	+ 0,5	x 1 (2)	0,06
	840 m ² sonstige unbebaute Flächen	1	1	-	x 1 (2)	0,084
SO „Sport / Freizeit“ 1.600 m ² Baubereich 4						
Acker	800 m ² Überbau- ung	1	1	+ 0,5	x 1 (2)	0,12
	200 m ² Stellplätze	1	1	+ 0,2	x 1 (2)	0,024
	600 m ² sonstige unbebaute Flächen	1	1	-	x 1 (2)	0,06
16.000 m ² Fußballfeld, Bolzplatz und Fahrradbahn						
Acker	16.000 m ² Reliefüberprägung Nutzungsänderung	1	1	-	x 1 (2)	1,6
2.240 m ² Fläche für Aufschüttung (Ost- und Südseite)						
Acker	2.240 m ² Übererdung	1	1	-	x 1 (2)	0,224
8.600 m ² Verkehrsfläche						
Acker	ca. 3.400 m ²	1	1	+ 0,5	x 1 (2)	0,51
Ackerrai- n	ca. 2.600 m ²	1	1,5	+ 0,5	x 1 (2)	0,52
Weg	2.600 m ² Lärm- schutzwall	0	0,5	-	x 0,75 (1)	0,13
GESAMT						4,325

Tabelle 4: Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Die verbleibende Fläche für die Landwirtschaft ist hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung ohne Belang. Sonderfunktionen sind nicht berührt. Mithin sind für die multifunktionale Kompensation insgesamt 4,325 Punkte Flächenäquivalent auszugleichen.

7.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes stehen Ausgleichsflächen nicht in ausreichendem Flächenumfang zur Verfügung. Eine Bewertung der Anpflanzungen sowohl auf dem Lärmschutzwall als auch innerhalb der übrigen Anpflanzflächen entfällt, da es sich hier lediglich um einen Beitrag zur Eingriffsminderung und nicht um eine anrechenbare Ausgleichsmaßnahme handelt.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes wird nur der Heckenabschnitt südlich des Fußballfeldes angerechnet, da im übrigen Abschnitt (südlich des SO) Störwirkungen durch die unmittelbar angrenzenden Gebäude nicht auszuschließen sind und der Anpflanzung somit lediglich eingriffsmindernde Wirkung und keine Ausgleichsfunktion zukommt. Die Größe dieses Heckenabschnittes beträgt ca. 1.300 m². Der Wirkungsfaktor, der den Störgrad ausdrückt, wird auf 0,7 festgesetzt.

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 Zuordnung zeigt die Tabelle 4.

1	2	3	4	5	6
Kompensationsmaßnahmen lt. Festsetzungen	Fläche in ha	Wert-Stufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächen-äquivalent (Sp. 2 x 4)
Hecke südl. Fußballfeld	0,13	2	3	0,7	0,273
Zuordnung Bebauungsplan Nr. 31	1,16	2	3,5	entfällt	4,06
Gesamt					4,333

Tabelle 5: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und im Ausgleichsbebauungsplan A 2 in Tarnewitz

Bei einer ideellen Zuordnung einer **1,16 ha großen Ausgleichsfläche** im Flächenpool A 2 der Gemeinde ist der Eingriff im Bebauungsplangebiet rein rechnerisch wieder ausgeglichen.

7.3.3 Vorschläge für textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die Flächen für Zufahrten, Gehwege und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet sparsam zu versiegeln und in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen.

Innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche sind Gehölze in der Qualität Hei 150/175 oder v. Str. 2xv, 80 -100 cm in den Arten gemäß Pflanzliste 1 im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Südseite der Anpflanzfläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. auf der Westseite des Pflanzabschnittes zwischen Sondergebiet Sport/ Freizeit Baubereich 1/ 2 und Fläche für

Begründung

die Landwirtschaft ist ein gehölzfreier mindestens 1,5 m breiter Staudensaum vorzusehen. Alle 15m ist ein Hochstamm in der Qualität Hast 3xv, 16-18cm StU in den Arten gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Sicherung des Saumstreifens ist ein Zaun zu errichten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen sind Gehölze in der Qualität Hei 150/175 oder v.Str. 2xv, 80-100cm in den Arten gemäß Pflanzliste 1 im Verband 1,2 x 1,2 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist an den festgesetzten Stellen ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hst 3 xv, 16-18 StU gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Lärmschutzwall entlang der Straße ist gemäß obiger Festsetzung zu bepflanzen. Zusätzlich sind an der Lärmschutzwand beidseitig Kletter- und Rankpflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Alle 2 m ist eine Pflanze vorzusehen.

Pflanzliste 1

(Qualität Hei 150/175 oder v.Str. 2xv, 80-100cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 2

(Qualität Hst 3 xv, 16-18 StU)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzliste 3

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein in Sorten
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt

Unter **Hinweise** ist folgender Text einzufügen:

Der externe Kompensationsbedarf in einer Größe von 1,16 ha ist außerhalb des Plangeltungsbereiches im Ausgleichsbebauungsplan A 2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Tarnewitz zu erbringen. Spätestens bei Betriebsaufnahme bzw. Fertigstellung der hochbaulichen Anlage innerhalb eines Sondergebietes bzw. bei Fertigstellung einer Sportanlage innerhalb der Grünflächen ist der Ausgleich zu realisieren.

7.4 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage im Ortseingangsbereich von Boltenhagen geschaffen werden.

Entlang der vorhandenen Zufahrt zur Kläranlage werden auf bislang ackerbaulich genutzter Fläche Sondergebiete und Grünflächen festgesetzt. Im Eckbereich zur L 03 verbleibt eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

In der naturschutzfachlichen Gesamtbetrachtung wird ein Landschaftsteil überplant, der keine besonderen Schutzfunktionen erfüllt. Allerdings ist für den Planungsraum das Vorkommen von 2 Revieren der Grauammer als besonders geschützte Art gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG belegt.

Der direkt und auch mittelbar von der Planung betroffene Landschaftsausschnitt ist bis auf die Zufahrt zur Kläranlage und bis auf den straßenbegleitenden Ruderalstreifen ausschließlich Intensivacker mit den üblichen häufigen Pestizid- und Düngergaben und der Störung durch Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Der überplante Lebensraum stellt zwar einen Teillebensraum der Grauammer dar und ist auch Teilhabitat des Brutreviers, dies allerdings jedoch nur in Verbindung mit höherwertigen Biotopstrukturen, die außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht direkt oder mittelbar beeinträchtigt werden. Der Verlust der intensiv genutzten Ackerfläche und des wegbegleitenden Ruderalstreifens scheinen somit vertretbar und ausgleichbar.

Als wichtige Maßnahme zur Eingriffsminderung wird eine mehrreihige Baumhecke als Abgrenzung zur freien Landschaft festgesetzt. Der Eingriff wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung bewertet. Im Plangebiet stehen kaum Ausgleichsflächen zur Verfügung, so dass auf eine 1,16 ha große Ausgleichsflächenzuordnung im Flächenpool des Ausgleichsbebauungsplanes A 2 der Gemeinde zurückgegriffen wird.

8 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung von

a) Umweltbelangen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche mit Sondergebieten und Grünflächen für die Nutzung als Sport- und Freizeitanlage überplant. Im Eckbereich zur Klützer Straße (L 03) verbleibt eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Es wird hier ein Landschaftsteil überplant, der keine besondere Schutzfunktion erfüllt. Allerdings ist für den Planungsraum das Vorkommen von 2 Revieren der Grauammer als besonders geschützte Art gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG belegt. Der Verlust der intensiv genutzten Ackerfläche und des wegbegleitenden Ruderalstreifens erscheinen nach Prüfung vertretbar und ausgleichbar.

Vom Plangebiet selbst ausgehende Lärmemissionen auf die Umgebung (Wohnbebauung bzw. Kleingärten) wurden verfahrensbegleitend prognostiziert und entsprechende Maßnahmen getroffen. Im Laufe des Verfahrens wurde vom zunächst geplanten Freizeitbereich mit Indoorspielplatz und Außenbereich, Bowling, Gastronomiebereich und Tanzbar Abstand genommen, so dass nunmehr nur noch Bereiche für sportliche Aktivitäten wie Tennisplätze, Fußballplatz, Sport- bzw. Mehrzweckhalle und freizeithliche Aktivitäten wie Bolzplatz und Fahrradbahn zu berücksichtigen sind. Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen werden ein Lärmschutzwall zum Schutz der Kleingärten bzw. eine Wall-

Begründung

Wand-Konstruktion entlang der Erschließungsstraße festgesetzt; darüber hinaus konstruktive Maßnahmen zur Ausbildung der Wall-Wand-Konstruktion sowie der Befestigung der Fahrgassen der Stellplätze.

Ebenfalls wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen von der sich nordöstlich des Plangebietes befindlichen Kläranlage untersucht und ausgewertet. Die Prognose ergab, dass die zu erwartenden Geruchsvorbelastungen innerhalb des B-Plangebietes auf allen Flächen keine erheblichen Geruchsbelastungen i. S. des BImSchG zu erwarten sind.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde als zweistufiges Verfahren gemäß BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf erfuhr eine entsprechende Änderung.

Wie bereits unter Pkt. a) angemerkt, umfasste der ursprüngliche Entwurf zunächst eine Fläche für Freizeitaktivitäten, wie Bowling, Indoorspielplatz mit Außenbereich, Tanzbar, etc. Insbesondere die Anwohner des nördlichen Wohngebietes fürchteten vor allem um die künftige nächtliche Wohnruhe. Aufgrund der Einwände der Öffentlichkeit und der Tatsache, dass wegen des fehlenden Investors eine Realisierung des Freizeitbereiches nicht absehbar ist, nimmt die Gemeinde von der Planung des Freizeitbereiches Abstand und änderte den Entwurf während des Verfahrens, was zu erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden führte. Seitens der Öffentlichkeit wurden zum geänderten Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben vor allem eine Erstellung der Geruchsprognose und auf Überarbeitung der Lärmprognose angeregt. Im Zusammenhang hiermit wurde eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung gefordert.

Weiterhin wurden im Ergebnis der Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung festgesetzt, da sich die Anlage unmittelbar im Bereich des Ortseinganges befindet und somit einen ersten Eindruck vom Ostseebad vermittelt.

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

Zur Standortwahl für die Sport- und Freizeitanlage verweist die Gemeinde auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Laufe des Verfahrens wurde vom zunächst geplanten Freizeitbereich mit Indoorspielplatz und Außenbereich, Bowling, Gastronomiebereich und Tanzbar Abstand genommen, so dass nunmehr nur noch Bereiche für sportliche Aktivitäten wie Tennisplätze, Fußballplatz, Sport- bzw. Mehrzweckhalle und freizeittliche Aktivitäten wie Bolzplatz und Fahrradbahn zu berücksichtigen sind.

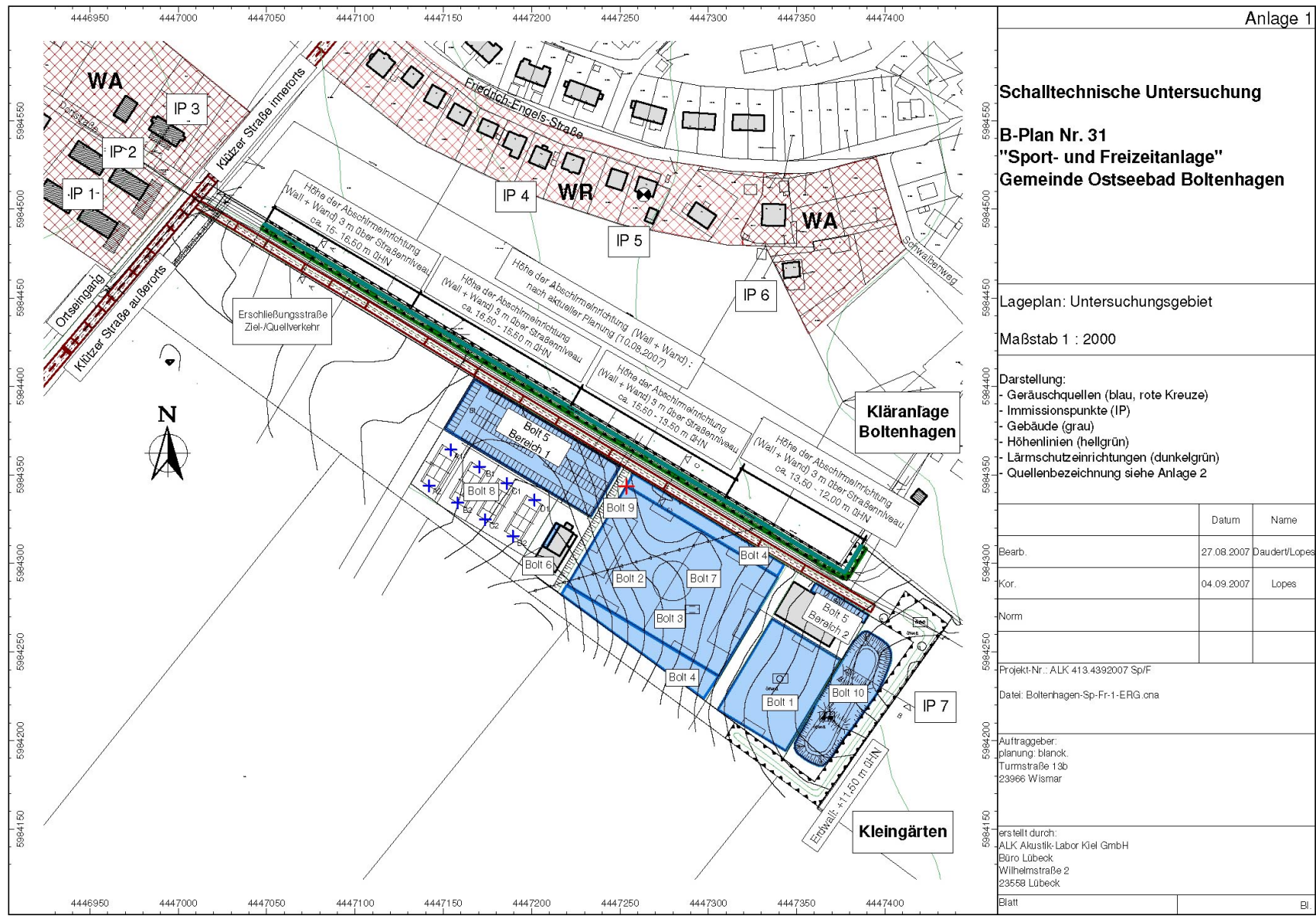
Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

planung: blanck.

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



Schalltechnische Untersuchung
B-Plan Nr. 31
"Sport- und Freizeitanlage"
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Lageplan: Untersuchungsgebiet

Maßstab 1 : 2000

- Darstellung:
- Geräuschquellen (blau, rote Kreuze)
 - Immissionspunkte (IP)
 - Gebäude (grau)
 - Höhenlinien (hellgrün)
 - Lärmschutzeinrichtungen (dunkelgrün)
 - Quellenbezeichnung siehe Anlage 2

	Datum	Name
Bearb.	27.08.2007	Daudert/Lopes
Kor.	04.09.2007	Lopes
Norm		

Projekt-Nr.: ALK 413.4392007 Sp/F

Datei: Boltenhagen-Sp-Fr-1-ERG.ona

Auftraggeber:

planung: blanck,
 Turmstraße 13b
 23966 Wismar

erstellt durch:

ALK Akustik-Labor Kiel GmbH
 Büro Lübeck
 Wilhelmstraße 2
 23558 Lübeck

Blatt

Bl.

Anlage: Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung/ Lageplan (ohne Maßstab)