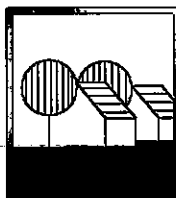
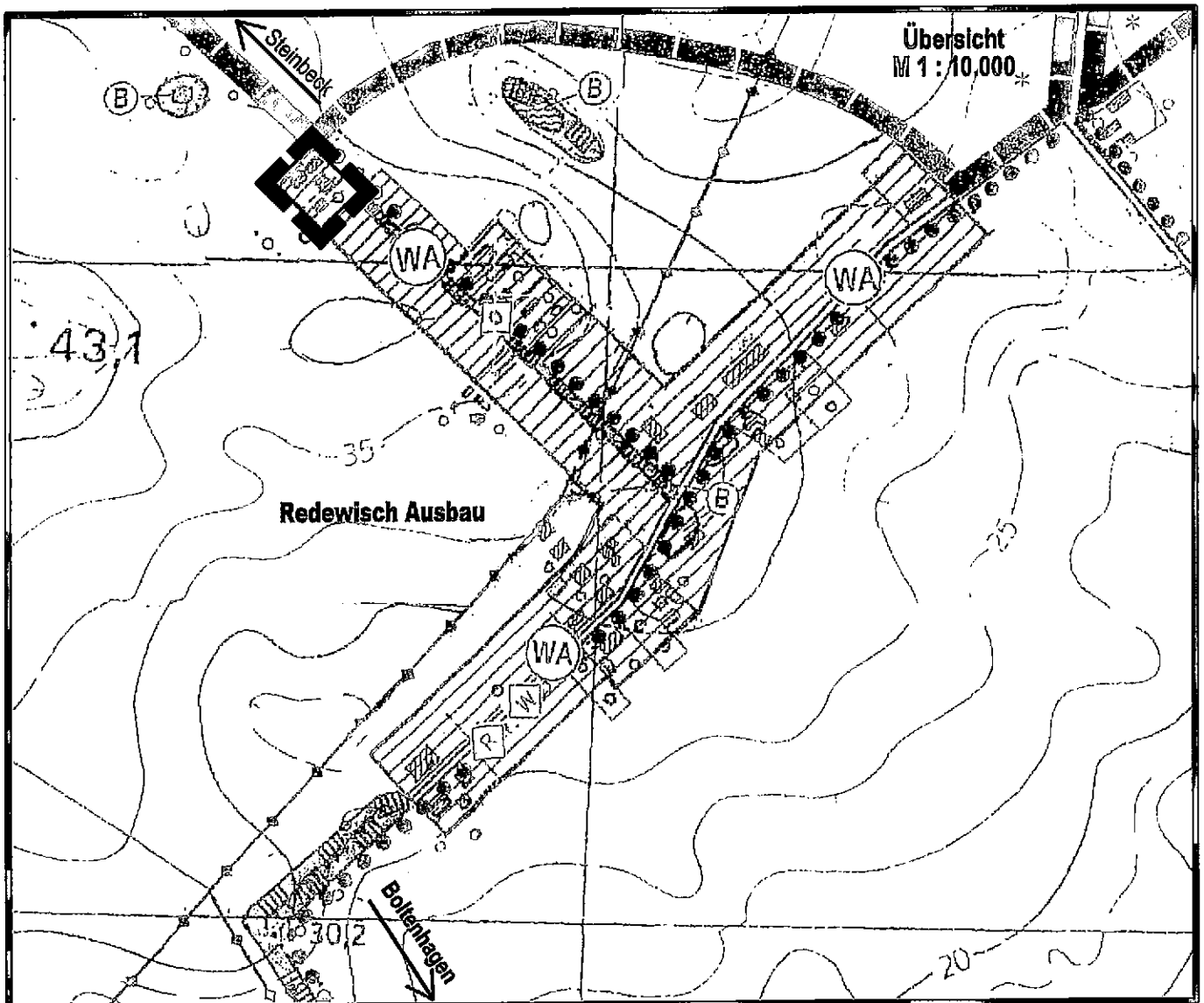


# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

FÜR DAS GEBIET  
"RADLERPENSION REDEWISCH AUSBAU"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brettscheld-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 23. Mai 2012

**SATZUNG**

## BEGRÜNDUNG

### zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Radlerpension Redewisch Ausbau“

#### Inhaltsverzeichnis

Seite

#### Teil 1 – Städtebaulicher Teil

---

1.	<b><u>Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</u></b>	4
2.	<b><u>Allgemeines</u></b>	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	5
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5	Quellenverzeichnis	6
3.	<b><u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>	6
4.	<b><u>Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</u></b>	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	7
4.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.4	Zielsetzungen gemäß Flächennutzungsplan	9
4.5	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes	9
5.	<b><u>Planerische Zielsetzungen</u></b>	9
6.	<b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	10
6.1	Bauliche Nutzung	10
6.2	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.3	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	11
6.4	Höhe baulicher Anlagen	12
6.5	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	12
6.6	Flächennutzungen	12
6.7	Flächennachweis	13

7.	<b><u>Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen</u></b>	13
8.	<b><u>Grünordnung</u></b>	15
9.	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	16
10.	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	17
10.1	Wasserversorgung	17
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	17
10.3	Fernmeldeversorgung	18
10.4	Feuerschutzeinrichtungen	18
10.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	18
10.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	18
10.7	Abfallentsorgung	19
11.	<b><u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u></b>	19
12.	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	20
13.	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	20
13.1	Bau- und Kunstdenkmale/ Bodendenkmale	20
13.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	20
13.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	21
13.4	Munitionsfunde	21
13.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	21
13.6	Bodenschutz	21
13.7	Landesverteidigung	21

## **Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange**

---

1.	<b><u>Anlass und Aufgabenstellung</u></b>	23
2.	<b><u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u></b>	23
3.	<b><u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u></b>	23
4.	<b><u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u></b>	23
4.1	Bewertungsmethodik	24
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	26
4.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	28
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	33
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	41

5.	<b><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u></b>	41
6.	<b><u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u></b>	41
7.	<b><u>Zusätzliche Angaben</u></b>	41
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	41
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	41
7.3	Zusammenfassung	43

### **Teil 3 – Arbeitsvermerke**

---

1.	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	43
2.	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	43
3.	<b><u>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</u></b>	44

## **Teil 1 – Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg und verfügt über eine eigene Gemeindeverwaltung. Boltenhagen liegt nördlich der Kleinstädte Grevesmühlen, Klütz, etwa 20 km westlich von Wismar und 30 km östlich von Lübeck. Die Gemeinde liegt im landschaftlich reizvollen Klützer Winkel direkt an der Ostsee, der Boltenhagener Bucht als Teil der Mecklenburger Bucht.

Zu Boltenhagen gehören die Ortsteile Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf. Das Ostseebad Boltenhagen zählt zu den ältesten deutschen Seebädern. Das Ostseebad Boltenhagen hat 2.532 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2009).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen war zu Beginn des Planverfahrens amtsfrei. Die Amtsfreiheit der Gemeinde wurde mit Verordnung vom 4. März 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 169) aufgehoben. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird dem Amt Klützer Winkel zugeordnet.

Der Tourismus und die damit verbundenen Gewerbe sind strukturbestimmend. In der Gemeinde werden Gästebetten in Hotels, Pensionen, Appartementsanlagen, Privatzimmern oder auf dem Campingplatz angeboten. Zwei Reha-Kliniken, ein Kurmittelzentrum mit allen Leistungen der balneologischen und physikalischen Therapie, die Ostseetherme mit Meeresschwimmhalle, Einkaufspassagen, Promenaden und Wanderwege sowie die 290 m lange Seebrücke gehören zu den Einrichtungen im Ostseebad. Die Gemeinde legt besonderen Wert auf die Sanierung und Restaurierung der alten Pensionen, die in der typischen Bäderarchitektur um die Jahrhundertwende entstanden sind. Diese Häuser prägen den Ort und geben ihm seinen besonderen Charme.

Sehenswert ist die Steilküste bei Boltenhagen, die einen Panoramablick über die Lübecker Bucht erlaubt. Der Ort Boltenhagen besitzt eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur mit Kurhaus, Seebrücke, Gastronomie und Badestrand.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in Redewisch-Ausbau. Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch den Weg nach Steinbeck, Richtung Ostsee,
- im Südosten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.

#### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen diente zu Beginn des Planverfahrens die

ALK, die durch den Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde. Es erfolgte ein Abgleich mit dem Luftbild.

Während des Planverfahrens wurde ein Lage- und Höhenplan als Plangrundlage vom Vermessungsbüro Dubbert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur J.-M. Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow bei Wismar, mit Stand vom 19.08.2011, angefertigt.

### **2.3 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

### **2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
  - Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan
- sowie

- der Verfahrensübersicht.
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

## 2.5 Quellenverzeichnis

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

## 3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat auf ihrer Sitzung am 16.09.2010 unter Berücksichtigung des Antrages des Vorhabenträgers beschlossen, dass für das Vorhaben Radlerpension Redewisch-Ausbau ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/1 und 26/2 der Flur 4 der Gemarkung Redewisch.

Planungsziel für die Radlerpension ist die Regelung der zukünftigen Nutzung für die bereits vorhandenen Gebäude. Grundlage stellt der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Vorhabenträgers mit Bearbeitungsstand 03.09.2010 dar. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Wohnhaus mit Beherbergung im Dachgeschoss,
- Cafe mit Beherbergung im Dachgeschoss,
- Beherbergungsgebäude,
- Gebäude für Fahrräder/Technik.

Der Planbereich war Bestandteil des ursprünglich zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 24 Redewisch-Ausbau. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte entschieden, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht fortzuführen.

Die Erschließung wurde für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 vor Satzungsbeschluss geregelt und im Durchführungsvertrag entsprechend vereinbart. Dies schließt zusätzliche Leistungen ein, wie die Regelung zur Bereitstellung ausreichenden Löschwassers.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die umfassende Konfliktbewältigung im Sinne der Ziele des Aufstellungsbeschlusses – mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander – erforderlich.

**4. Einordnung in übergeordnete Planungen und  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

**4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) lassen sich für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Flächen südlich der Ortslage gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.

**4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996**

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg wurde am 28. Februar 1996 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes beschlossen und am 15. Oktober 1996 von der Landesregierung durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg wurden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wurde das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg fortgeschrieben. Zu Beginn dieses Planverfahrens galt noch das RROP WM.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen war zu Beginn des Planverfahrens amtsfrei. Die Amtsfreiheit der Gemeinde wurde mit Verordnung vom 4. März 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 169) aufgehoben. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird dem Amt Klützer Winkel zugeordnet.

An die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen grenzt im Südwesten das Gebiet der Stadt Klütz an. Weitere Gemeinden grenzen nicht an das Gemeindegebiet Boltenhagens.



Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

In südlichen und westlichen Bereichen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im östlichen Gemeindegebiet befinden sich Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

Es wird weiter auf den Abschnitt 4.3 dieser Begründung verwiesen.

#### **4.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm, 2011**

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996. Wie bereits im vorhergehenden Abschnitt erwähnt, galt Beginn dieses Planverfahrens noch das RROP WM.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klützig; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klützig und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klützig.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 30.05.2011 mit, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

#### **4.4 Zielsetzungen gemäß Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 werden die Voraussetzungen für eine Radlerpension geschaffen. Im engeren Sinne ist somit ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes Planungsziel. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können innerhalb Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst. Die Zielsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung der „Radlerpension Redewisch Ausbau“ wird durch die Gemeinde begrüßt und unterstützt.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.5 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes**

In einer Entfernung von etwa 1 km zum Plangebiet befinden sich Flächen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) sowie des EU-Vogelschutzgebietes „Wimarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Nationale Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### **5. Planerische Zielsetzungen**

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 schafft die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Radlerpension in Redewisch-Ausbau.

Neben der Radlerpension mit Technikwerkstatt soll auch ein Café entstehen, das somit auch einen Anziehungspunkt für Touristen in Nähe der Ostsee schafft.

Die künftige Radlerpension liegt in Redewisch-Ausbau, direkt am Radfernweg „Ostseeküsten-Radweg“ sowie an der regional bedeutsamen Radtour „Klützer Winkel – Schlösser und Meer“.

Die Radlerpension soll innerhalb eines bestehenden Gebäudekomplexes in Redewisch-Ausbau errichtet werden. Die vorhandenen Gebäude werden genutzt und umgebaut. Die Errichtung neuer hochbaulicher Anlagen ist nicht vorgesehen.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünflächen, die teilweise als Obstwiese vorhanden sind, werden in das Konzept integriert. Es sollen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten innerhalb der Freiflächen geschaffen werden.

Der Bedarf an Stellplätzen wird innerhalb des Plangebietes gedeckt.

Weitere vorhandene Gehölze in den Randbereichen des Plangebietes bleiben erhalten.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die künftige Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden.

Die Planungsziele lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Radlerpension mit Café und Betreiberwohnung,
- Integration von Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Stellplätzen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung,
- Sicherung der Ver- und Entsorgung,
- Gestalterische Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes für das Vorhaben Radlerpension nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Innerhalb des Plangebietes für das Vorhaben Radlerpension sind zulässig:

- Gebäude mit Betreiberwohnung und Beherbergung,
- Café und Beherbergung,
- Gebäude mit Beherbergung,

- Gebäude zur Fahrradunterstellung und Technikwerkstatt, Werkstattgebäude.

Die einzelnen Nutzungen sind unter Berücksichtigung des Konzeptes, mit dem Ziel hier eine Radlerpension zu etablieren, definiert und festgesetzt. Darüber hinaus werden Konkretisierungen im Durchführungsvertrag getroffen. Änderungen der Art der baulichen Nutzung sind somit im vorgegebenen Rahmen gemäß § 12a BauGB bei Änderung des Durchführungsvertrages nur im Maße der dort getroffenen vertraglichen Regelungen möglich, wenn die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geändert werden sollen.

Im Hinblick auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zieht die Gemeinde eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet "Radlerpension" nicht in Betracht. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nur gegeben bei Entwicklung aus der im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" gegeben. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pensionen zulässig.

#### **6.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass unter Berücksichtigung des Bestandes die Abstandsflächen der offenen Bauweise unterschritten werden dürfen; weitergehende Unterschreitungen, über den Bestand hinaus, sind unzulässig.

Für die Beurteilung der Abstandsflächen und die entsprechende rechtsverbindliche Regelung im Rahmen des Bestandes wurde während der Planaufstellung eine Vermessung (Lage- und Höhenplan) gefertigt.

Unter Berücksichtigung des Bestandes baulicher Anlagen ergibt sich, dass eine abweichende Bauweise bei Berücksichtigung des Bestandes festzusetzen ist. Auswirkungen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan für Bebauung vorgesehen sind, die sich im südöstlichen Anschluss befinden, ergeben sich dadurch nicht, weil in diese Richtung die Grenzabstände der offenen Bauweise eingehalten werden bzw. größere Abstände auftreten. Mit einer Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken wäre lediglich im nordwestlichen Bereich zu rechnen. Dort grenzen die bebauten Flächen an vorhandene landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die zukünftig eine Bebauung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorgesehen ist.

#### **6.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten, sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes

unzulässig. Stellplätze sind innerhalb des Gebietes nur in den dafür festgesetzten Bereichen als offene Stellplätze zulässig.

Mit dieser Festsetzung ist eine Einrichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

Als überdachte Stellplätze sind Carports zu verstehen. Offene Stellplätze sind ohne Überdachung herzustellen.

#### **6.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Höhe des anstehenden natürlichen Geländes festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgen gebäudebezogen in der Planzeichnung.

#### **6.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Schornsteine sind nach VDI 3781 an Dächern mit Neigungen größer 20° in der Nähe des Firstes (oberes Drittel) hochzuführen und müssen diesen mindestens um 40 cm überragen. Die Mündungen der Schornsteine müssen umgebungsbedingt mindestens 1 m höher sein als die Oberkanten der höchsten Nachbarfenster, die sich im Einwirkungsbereich (15 m) des Schornsteines befinden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Es wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen ausgehen.

#### **6.6 Flächennutzungen**

Als flächenhafte Nutzungen werden innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Bauflächen für die Radlerpension,
- Grünflächen.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden folgende weitere flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Versickerung,
- Ein- und Ausfahrt,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9.

Darüber hinaus werden dargestellt:

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer,
- Vorhandene Gebäude,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

#### 6.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 für die Radlerpension beträgt etwa 0,31 ha. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung		Flächengröße
<b>Fläche für bauliche Nutzung</b>		<b>1.840 m<sup>2</sup></b>
davon		
▫ überbaubare Grundstücksfläche	555 m <sup>2</sup>	
▫ für Gemeinschaftsstellplätze	235 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen</b>		<b>1.245 m<sup>2</sup></b>
▫ Grünfläche als Obstwiese	300 m <sup>2</sup>	
▫ Grünfläche für Spiel und Aufenthalt	615 m <sup>2</sup>	
▫ Erhaltungsgrün mit Bindungen	330 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>		<b>3.085 m<sup>2</sup></b>

#### 7. Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 zu treffen.

Ziel ist es, die überbrachten Bautraditionen zu bewahren. Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,

- Außenwände,
- Einfriedungen,
- Abfallbehälter,
- Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken.

#### **Dächer**

Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

#### **Außenwände**

Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden.

#### **Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Dies gilt auch für Sammelstandorte für Abfallbehälter. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter am Sammelstandort für die ordnungsgemäße Entsorgung gemäß Abfallsatzung bereit zu stellen.

#### **Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken**

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

#### **Festsetzung zu Bußgeldern**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen II.1 bis II.5 im Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die Verwendung von glänzenden bzw. spiegelnden und reflektierenden Materialien zur Gestaltung von Außenwänden und Dächern wird ausgeschlossen, um eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen. Dünnformatige Ziegel und Blockbohlen entsprechen nicht der überbrachten historischen Bautradition.

Die Regelung zur Herstellung eines wasserdurchlässigen Unterbaus trägt dazu bei, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen und nur geringfügig in den natürlichen Wasserkreislauf einzugreifen.

Mülltonnenstandplätze oder Recyclingbehälter haben teilweise negativen

Einfluss auf das Ortsbild, bedingt durch die Farbgebung und Größe dieser Standorte bzw. Behälter. Durch die Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen und / oder Recyclingbehältern werden diese optisch in das Grundstück eingebunden.

## 8. Grünordnung

Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend im Text Teil B getroffen:

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

Für Anpflanzungen im Bebauungsplan sind zur Einfriedung des Grundstücks zum freien Landschaftsraum hin vorzugsweise heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Hain-Buche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Winterlinde in Sorten ( <i>Tilia</i> ).
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens  
Frühe Herzkirsche“.

#### Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),  
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),  
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

### **Grünflächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die mit Zweckbestimmung „Spiel und Aufenthaltsbereich“ festgesetzte private Grünfläche ist als Kommunikationspunkt, Aufenthalts- und Spielbereich anzulegen, zu gestalten und zu nutzen. Es sind vorzugsweise



heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.1.1 im Text Teil B zu verwenden. Die Verwendung von Zierpflanzen ist zulässig.

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind als extensive Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von vorhandenen Bäumen sind diese durch eine Neupflanzung zu ersetzen; dabei ist je angefangener 75 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für eine Nachpflanzung sind heimische und standortgerechte Arten gemäß Festsetzung III.1.1. zu verwenden.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laub- oder Obstbäumen gemäß Festsetzung III.1.1. zu ersetzen. Der Standort für Anpflanzungen kann um bis zu 5 m vom Standort der vorhandenen Gehölze abweichen.

**Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 1a i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe wird durch Zuordnung einer 122,3 m<sup>2</sup> (entspricht 428 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent) großen ideellen Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes A2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen realisiert. Der Flächenpool des Ausgleichsbauungsplanes wird um diese Flächengröße reduziert.

**9. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Weg nach Steinbeck in Richtung Ostsee. Dieser Weg ist Bestandteil des Radfernweges „Ostseeküsten-Radweg“ sowie der regional bedeutsamen Radtour „Klützer Winkel – Schlösser und Meer“.

Der Straßenquerschnitt wird von den Planungsabsichten nicht berührt.

Die beiden bereits vorhandenen Zufahrten sollen auch zukünftig für die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet genutzt werden.

Zur Deckung des Bedarfs an Stellplätzen werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Gemeinschaftstellplätze festgesetzt.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsträger realisiert. Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhaben- und Erschließungsträger ist vereinbart, dass die Aufwendungen für die Herstellung von Erschließungsanlagen durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu tragen sind. Durch den Vorhaben- und Erschließungsträger werden die Vereinbarungen mit Ver- und Entsorgungsträgern vorgelegt, um die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sicherzustellen. Mit Umsetzung der Planung dürfen für die Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG), keine Kosten entstehen.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet erfolgt über das vorhandene Netz.

Die Trinkwasserversorgung ist bis zu einem Anteil von 1,38 Litern pro Sekunde auf Grund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Bei einem höheren Bedarf wird die Verlegung einer neuen Leitung erforderlich; die Verantwortlichkeit liegt hier beim Vorhabenträger.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG. Diese wasserrechtliche Genehmigung ist nicht für die Errichtung der Kundenanlage Trinkwasser erforderlich. Diese Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik, u.a. den Vorschriften der AVB Wasser, der Trinkwasserverordnung der DIN 1988, dem DVGW-Regelwerk, herzustellen.

### **10.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Ort Boltenhagen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die E.ON edis AG hat keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung geäußert. Mit der Stellungnahme hat die E.ON edis AG den aktuellen Leitungs- und Anlagenbestand mitgeteilt. Eine Übernahme in den Plan wird nicht als erforderlich angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den vorhandenen Kabeln grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen nicht freigelegt oder überbaut werden. Zur Gewährleistung der Mindesteingerabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist gegeben. Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Stromversorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig. Ein Bedarf, der über den bisherigen Versorgungsgrad hinausgeht, ist durch den Anschlussnehmenden zu sichern (sh. Durchführungsvertrag, dann vertragliche Regelung mit dem Versorgungsunternehmen).

### **10.3 Fernmeldeversorgung**

Boltenhagen ist über die Endvermittlungsstelle Klütz an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Im Planverfahren wird mitgeteilt, dass gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwände bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Vorhabens Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom befinden.

Vor Baumaßnahmen sind entsprechende Auskünfte einzuholen. Die Maßnahmen sind entsprechend zu koordinieren. Die Hinweise der Telekom sind zu beachten.

### **10.4 Feuerschutzeinrichtungen**

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung und Vorhaltung eines Löschwasserbedarfes auf dem Grundstück der Radlerpension. Die Richtlinien des Arbeitsblattes DVGW-W 405 sind zu beachten. Der Löschwasservorrat ist entsprechend zu dimensionieren.

Der Löschwasserbehälter ist dauerhaft zu unterhalten. Die frostfreie Entnahme des Löschwassers ist zu gewährleisten.

Die entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung erfolgt. Es wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Darüber hinaus zu erbringende Sicherung (Objektschutz) ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu erbringen (z.B. Bauantragsverfahren).

### **10.5 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch die Ableitung in eine dezentrale Kleinkläranlage, die als abflusslose Grube gestaltet ist. Die Kleinkläranlage unterliegt den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Für die Errichtung einer Kleinkläranlage als Einzellösung und die damit verbundenen Einleitung des geklärten häuslichen Abwassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Pflicht zur Beseitigung von im Kleinkläranlagen anfallenden Schlämmen verbleibt beim ZVG.

Sofern Herstellung einer zentralen Ortsentwässerung erfolgt, unterliegt das Grundstück dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen.

### **10.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wurde bisher in den ehemaligen Ententeich eingeleitet. Eine schadlose Ableitung war damit gewährleistet.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde die Versickerung auf dem eigenen Grundstück geprüft und ein entsprechender Nachweis wurde erbracht. Die entsprechenden planungsrechtlichen und vertraglichen Festlegungen wurden getroffen, so dass nunmehr eine Versickerungsfläche festgesetzt und auszubilden ist. Es wird auf die Festsetzungen des

vorliegenden Bebauungsplanes, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag verwiesen.

Die Berechnungsnachweise wurden vor Satzungsbeschluss geführt. Auch zukünftig ist die dezentrale Ableitung für anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser somit gewährleistet.

#### **Gewässerschutz**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Sollte bei dem geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### **10.7 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung des anfallenden Mülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

Die Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

### **11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Das Plangebiet befindet sich an einem Weg nach Steinbeck. Für diesen Weg ist ausschließlich mit Zielverkehr zu rechnen.

Das Plangebiet soll als Radlerpension entwickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass Gäste vornehmlich mit dem Fahrrad anreisen. Motorisierter Verkehr wird im Rahmen von Anlieferung sowie der Ver- und Entsorgung für das Plangebiet entstehen. Dieser entspricht dem Anliegerverkehr.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch fließenden Verkehr sind daher für das Plangebiet sowie andere vorhandene Nutzungen nicht zu erwarten.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten bzw.

zu unterschreiten. Es wird davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen ausgehen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

## **12. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **13.1 Bau- und Kunstdenkmale/ Bodendenkmale**

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

### **13.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

### **13.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen / Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nach derzeitigem Stand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

### **13.4 Munitionsfunde**

Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

### **13.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

### **13.6 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung

der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit diese mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

### **13.7 Landesverteidigung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Gegen den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen diesbezüglich keine Bedenken.

## **Teil 2      Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1.    Anlass und Aufgabenstellung**

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

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

Das Plangebiet befindet sich in Redwisch-Ausbau. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 26/1 und 26/2 der Flur 4 der Gemarkung Redewisch.

Die in Anspruch genommenen Flächen sind bereits bebaut. Vorgesehen ist die Nutzung der vorhandenen Gebäude als Radlerpension.

Darüber hinaus soll auch ein Café entstehen, womit auch einen Anziehungspunkt für Touristen in Nähe der Ostsee entstehen würde. Insgesamt werden ca. 20 Betten entstehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,31 ha. Detaillierte Planungsziele enthalten bereits die Begründung Teil 1 unter den Gliederungspunkten 3. „Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes“ und 5 „Planerische Zielsetzungen“.

### **3.    Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen sind in der Begründung Teil 1 unter dem Gliederungspunkt 4. „Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ ausführlich darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

### **4.    Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.



Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bewertung des Bebauungsplanes bilden nachfolgend genannte Unterlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan,
- örtliche Bestandserfassungen.

Bei der Erfassung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden die bestehenden anthropogenen Einflüsse im Planungsraum und in der näheren Umgebung berücksichtigt.

#### 4.1 **Bewertungsmethodik**

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes zu verstehen.

Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	nicht betroffen	Es handelt sich um bereits bebaute, anthropogen geprägte Flächen.  <b>Mittlere bis hohe Bedeutung</b> für die Erholungs- und Wohnfunktionen der Umgebung.	Die Umnutzung des Geländes führt zur Erhöhung der touristischen Attraktivität für Radwanderer aber auch zu einer verstärkten Frequentierung des Plangebietes und der Umgebung. Hinsichtlich der gastronomischen Zielsetzungen werden keine zusätzlichen Verkehrsströme erwartet, da die Radwege/Straßen durch Touristen bereits stark frequentiert werden.  Auch aufgrund der geringen Bettenkapazität werden <b>keine</b> wesentlichen Auswirkungen durch das Vorhaben erwartet.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	Es handelt sich um bereits bebaute, anthropogen geprägte Flächen. Die Flächen werden zum Teil von Gehölzen eingefasst. Anpflanzgebote sollen eine gesamtheitliche Einbindung der Gebäude in die Landschaft sichern.  <b>Geringe Bedeutung</b> für Flora und Fauna.	Die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Nutzungsintensivierungen (Spielflächen, Rasen) werden für die Freiflächen erwartet.  Es kommt zu keiner Beanspruchung von Flächen, die für seltene, störungsempfindliche, besonders geschützte Arten eine Bedeutung einnehmen könnten. Verbote des § 44 Bundesnaturschutzes werden voraussichtlich eingehalten; artenschutzrechtliche Belange werden voraussichtlich nicht berührt (siehe auch spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).  Es sind <b>unerhebliche</b> Beeinträchtigungen zu erwarten.
a5-a6) Boden, Wasser	nicht betroffen	-	-
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	-	-
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen	-	-

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Radlerpension Redewisch Ausbau“

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
b) Erhaltungsziele/ Schutzwecke Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-	-
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	nicht betroffen	-	-
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	-	-
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	-	-
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtsschutzrechts	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen	-	-

### 4.3 Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung

Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere §44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL,
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt (siehe nachfolgenden Tabelle.)

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV  
der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten:

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Angelica palustris	<b>Sumpf-Engelwurz</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Apium repens	<b>Kriechender Scheiberich, - Sellerie</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Cypripedium calceolus	<b>Frauenschuh</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Jurinea cyanoides	<b>Sand-Silberscharte</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Liparis loeselii	<b>Sumpf-Glanzkraut, Torf- Glanzkraut</b>
Abdank	<b>Gefäßpflanzen</b>	Luronium natans	<b>Schwimmendes Froschkraut</b>
Runze	<b>Weichtiere</b>	Anisus vorticulus	<b>Zierliche Tellerschnecke</b>
Runze	<b>Weichtiere</b>	Unio crassus	<b>Gemeine Flussmuschel</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Aeshna viridis	<b>Grüne Mosaikjungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Gomphus flavipes	<b>Asiatische Keiljungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Leucorrhinia albifrons	<b>Östliche Moosjungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Leucorrhinia caudalis	<b>Zierliche Moosjungfer</b>
Runze	<b>Libellen</b>	<i>Leucorrhinia</i>	<b>Sibirische Winterlibelle (Erg mai 09)</b>
Runze	<b>Libellen</b>	Leucorrhinia pectoralis	<b>Große Moosjungfer</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Cerambyx cerdo	<b>Heldbock</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Dytiscus latissimus	<b>Breitrand</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Graphoderus bilineatus	<b>Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer</b>
Runze	<b>Käfer</b>	Osmoderma eremita	<b>Eremit, Juchtenkäfer</b>
Runze	<b>Falter</b>	Lycaena dispar	<b>Großer Feuerfalter</b>
Runze	<b>Falter</b>	Lycaena helle	<b>Blauschillernder Feuerfalter</b>
Runze	<b>Falter</b>	Proserpinus proserpina	<b>Nachtkerzenschwärmer</b>
Runze	<b>Fische</b>	Coregonus oxyrinchus <sup>01)</sup>	<b>Nordseeschnäpel (In Erg Mai 09 nicht mehr enthalten.)</b>
Runze	<b>Fische</b>	<i>Acipenser sturio</i>	<b>Europäischer Stör (Erg Mai09)</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Bombina bombina	<b>Rotbauchunke</b>
Presch	<b>Lurche</b>	Bufo calamita	<b>Kreuzkröte</b>

<b>Bearbeiter</b>	<b>Gruppe</b>	<b>wiss. Artname</b>	<b>dt. Artname</b>
Presch	Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte
Presch	Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch
Presch	Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Presch	Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch
Presch	Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch
Presch	Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch
Presch	Lurche	Triturus cristatus	Kammolch
Presch	Kriechtiere	Coronella austrica	Schlingnatter
Presch	Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte
Presch	Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Herrmann	Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal
Presch	Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Presch	Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Presch	Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Presch	Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Presch	Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Presch	Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Presch	Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Presch	Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Presch	Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Presch	Fledermäuse	Vespertilio	Zweifarb-fledermaus

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
		murinus	
Zscheile	Landsäuger	Castor fiber	<b>Biber</b>
Zscheile	Landsäuger	Lutra lutra	<b>Fischotter</b>
Zscheile	Landsäuger	Muscardinus avellanarius	<b>Haselmaus</b>

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen (dörfliche Bebauung mit Siedlungsgehölzen) und der artenarmen Ausstattung der Umgebung (Ackerflächen), kann das Vorkommen von

- I Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL,
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

ausgeschlossen werden.

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, Arten wie z.B. Amsel, Blaumeise, Bachstelze, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, und Kohlmeise vorkommen. Das Potential des Vorkommens von Bodenbrütern wird als sehr gering eingeschätzt, da der Nutzungsdruck (Prädatorendruck durch Hunde und Katzen) als hoch eingeschätzt wird.

Inwieweit in den vorhandenen Gebäuden Gebäudebrüter oder Fledermäuse vorhanden sind, ist nicht bekannt. Vorkommen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Behandelt werden die relevanten Arten/ Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- o **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- o **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- o **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten**



**Arten oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt und bebaut und lediglich als Teilhabitat der **Brutvögel** anzusehen, da das Gesamthabitat auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Ähnliche Strukturen (Einzelhöfe mit Gehölzstrukturen) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes. Die potentiell vorkommenden Arten sind ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen bleiben den Brutvogelarten des Siedlungsraumes als Lebensraum und Brutplatz erhalten. Beeinträchtigungen der Teilhabitate durch zusätzliche Beunruhigungen werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst.

Mit der Umnutzung der Gebäude sind Umbauten nicht generell auszuschließen. Um eine Betroffenheit hinsichtlich der Artengruppe der **Fledermäuse** und **Gebäudebrüter** einzuschätzen, sind die Gebäude vor dem konkreten Bauantrag hinsichtlich einer Besiedelung zu untersuchen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

#### **4.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

##### **Planungskonzept**

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wird ein intensiv genutztes Einzelgehöft in der Ortslage Redewisch überplant. Innerhalb des Geltungsbereiches soll zusätzlich zur Wohnnutzung die Nutzung für eine Radlerpension mit Cafe und Beherbergung vorbereitet werden. Die vorhandenen Gebäude werden weitestgehend erhalten bzw. entsprechend aktuellem Standard ausgebaut oder nur geringfügig erweitert. Die Erschließung des Gebietes ist geregelt und Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Die rückwärtigen Grundstücksanteile sollen als Grünflächen entwickelt werden. Es ist weiterhin Planungsziel, das die vorhandenen Gehölzstrukturen an den Grundstücksgrenzen gesichert und teilweise durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Dadurch wird der bereits entwickelte weiche Übergang in den freien Landschaftsraum erhalten und erweitert.

##### **Grundlagen für die Bilanzierung**

Gemäß § 12 Abs.1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten.

Nach § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturraumes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe im Sinne des Gesetzes. Gemäß § 15 BNatSchG hat der vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt wird, dessen Beeinträchtigungen nicht vermeidbar und nicht in angemessener Frist ausgleichbar bzw. ersetzbar sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

##### **Bestandserfassung und Bewertung**

###### **Naturraum**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Morphologisch bestimmt wird das Relief

dieser Großlandschaft durch die Erhebungen der Weichsel-Kaltzeit. Kleineräumiger lässt sich der Planungsraum der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird auf durch intensiv genutzte Ackerflächen (ACL) eingefasst. Nordwestlich verläuft die asphaltierte Verbindungsstraße (OVL) von Boltenhagen nach Steinbeck. Durch diese Straße wird der Planbereich verkehrlich erschlossen. Der Straßenbereich ist durch vollversiegeltes Flächen und einen teilversiegelten Seitenstreifen gekennzeichnet. Auf der Südseite der Straße befinden sich die geschützten Biotope mit der Nummer NWM00173 westlich des Plangebietes und NWM00171 östlich des Plangebietes. Die Biotope sind als naturnahe Hecken ausgewiesen. Weil sie maßgeblich aus Bäumen aufgebaut sind; werden sie als Baumhecke (BHB) kartiert. Nördlich der Straße sind weitere Ackerflächen (ACL) vorhanden.

Für das Plangebiet ist eine Siedlungsnutzung zu verzeichnen. Neben der Wohnbebauung sind Stall- und Nebengebäude (ODE) auf dem Grundstück errichtet worden. Auf dem nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Stellplatzanlage hergestellt worden. Die Zufahrten, Stellplätze und Wege (OVU) sind teilversiegelt ausgebildet. Der rückwärtige Grundstückteil wird überwiegend gärtnerisch (PGZ) als Obstgarten oder Rasenfläche genutzt bzw. gepflegt. Entlang der Grundstücksgrenze sind einzelne Sträucher bzw. Bäume, Heckenabschnitte und eine Baumreihe vorhanden, durch die überwiegend eine landschaftsgerechte Einbindung in den Landschaftsraum erfolgt. Neben den Gehölzen (PHZ, BBJ) wird der Übergang zu den Ackerflächen durch einen Ruderalstreifen (RHU) gebildet.

#### Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regeneration	Rote Liste	Status
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	3	§
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum			(§ 18)
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2/3	
12.1.2	ACL	Lehmacker		1	

Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regeneration	Rote Liste	Status
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten		1	
13.8.4	PGZ	Ziergarten		-	
14.5.4	ODE	Einzelgehöft		-	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg nicht-oder teilversiegelt		-	
14.7.5	OVL	Straße		-	

Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Werteinstufungen dargestellt.

TABELLE 2

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angabe in halben oder ganzen Zahlen</li> <li>- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).</li> </ul>
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

TABELLE 3 – Festlegung der Kompensationswertzahl

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	K-Wert
2.3.3	Baumhecke	3	5
10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2/3	2

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	K-Wert
12.1.2	Lehmacker	1	1
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
13.8.4	Ziergarten	-	0,4
14.5.4	Einzelgehöft	-	0
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht- oder teilversiegelt	-	0
14.7.5	Straße	-	0

Der kartierte Heckenbereich an der Straße unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Baumhecke ist ein hochwertiger Landschaftsbestandteil. Für die Hecke wird deshalb ein mittlerer Kompensationswert von 5 verwendet.

Für die Einzelbäume des Plangebietes wird keine Kompensationswertzahl festgelegt. Die Bewertung hinsichtlich Eingriff und notwendiger Kompensation erfolgt entsprechend Baumschutzkompensationserlass für die Einzelbäume bzw. dem Gemeinsamen Erlass vom Umwelt- und Wirtschaftsministerium über Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in Mecklenburg-Vorpommern (GEWUM).

Die Ackerflächen (ACL) werden intensiv bewirtschaftet. Neben den Feldfrüchten sind keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

Mit den Ruderalflächen (RHU) im Übergangsbereich der Siedlungsflächen zu den Ackerflächen ist ein Biotoptyp am Standort vorhanden, der durch seine geringe Breite relativ intensiv durch die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird ein unterer Kompensationswert von 2 verwendet.

Die Heckenbereiche an den Grundstücksrändern (PHZ) sind teilweise angepflanzt. Die Artenausstattung ist überwiegend heimisch und standortgerecht. Neben Sträuchern sind auch Bäume in der Hecke vorhanden und prägen diese. Deshalb wird ein oberer Kompensationswert in Höhe von 1,5 festgelegt.

Im rückwärtigen Bereich sind gärtnerisch genutzte Flächen (PGZ) mit überwiegender Rasennutzung vorhanden. Bereichsweise sind auch heimische Gehölze als Obstbäume entwickelt. Zusammengefasst sind diese Fläche jedoch gering strukturiert und weitestgehend monoton. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,4 verwendet.

Für die versiegelten Bereiche (OVL, ODE) und die teilversiegelten Flächen (OVU) sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt. Aus diesem Grund wird ein Kompensationswert von 0 festgelegt.

### **Ausgangsdaten/ Bilanzierung**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es durch die Planungsabsichten nur zu geringen Veränderungen der Bodennutzungen. Die Bestandsbebauung wird weitestgehend durch die Festsetzung einer Baugrenze gesichert. Nur kleinflächig sind Umbauten an den vorhandenen Gebäuden vorgesehen. Außerhalb der Baugrenze wird die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist weiterhin die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

Weiterhin ist auch ein Erhalt der maßgeblichen Gehölzstrukturen im Plangebiet vorgesehen. Zusätzlich sind weitere Pflanzungen zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum festgesetzt.

Der Vorhabenträger plant die Nutzung des Bereiches als Fahrradpension. Dadurch ist eine Erhöhung der Nutzungsintensität der unmittelbaren Grundstücksflächen zu erwarten. Durch die Lage am Radfernweg „Ostseeküsten-Radweg“ sowie an der regional bedeutsamen Radtour „Klützer Winkel – Schlösser und Meer“ wird sich jedoch keine signifikante Erhöhung der Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes ergeben.

Ebenfalls führt die Ausweisung von Regenwasserrückhalteflächen auf vorhandenen Gartenflächen im rückwärtigen Bereich nicht zu einem Eingriffstatbestand

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Gründe wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgen und deshalb das Vorhaben keinen Eingriff im Sinne des Gesetzes darstellt.

Eingriffserheblich sind jedoch die bereits durchgeführten Rodungen an der Baumhecke und die Herstellung der teilversiegelten Stellplätze zu bewerten. Für diese Bereiche erfolgen die Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs und die Ausweisung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

### **Abgrenzung der Wirkzonen**

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5
  
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen  
(Teilversiegelung/ Zufahrt + Stellplätze)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,2

- 3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche  
(Intensitätsgrad 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

#### Wirkzone

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des geringen Umfangs der voraussichtlichen mittelbaren Beeinträchtigungen wird auf die Ausweisung einer Wirkzone verzichtet.

#### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen Baugebiete und deren Nutzung stellen anthropogene Störquellen dar. Bereiche die einen Abstand von maximal 50 zu diesen Flächen ausweisen erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

#### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

#### Biotopeverlust mit Flächenversiegelung sowie Biotopverlust mit Funktionsverlust

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Flächenverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

TABELLE 4 – Biotopbeseitigung mit und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp/ Eingriff	Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Kompensationserfordernis mit Berücksichtigung der Minimierung (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungs- grad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF)
<b>Baumhecke (BHB)</b>					
Zufahrt zur					
Stellplatzanlage	26	5	0,2	0,75	101
Umwandlung Gartenfläche	65	4,5	0,0	0,75	219
<b>Ziergarten (PGZ)</b>					
Stellplatzanlage	205	0,5	0,2	0,75	108
Beeinträchtigte Fläche in m <sup>2</sup> :	296	Gesamteingriff in m <sup>2</sup> KFÄ			428

Für die Anlage des Stellplatzflächen und die Beseitigung von Baumheckenbereichen ist ein gesamtausgleich von 428 m<sup>2</sup> KFÄ zu erbringen.

Die Teilversiegelung von bisher unversiegelten Flächen wurde mit einem Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2 berücksichtigt.

Bei der Umwandlung der Baumhecke in eine Gartenfläche wurde berücksichtigt, dass von der Gartenfläche auch naturräumliche Funktionen übernommen werden. Deshalb wurde die Kompensationswertzahl um 0,5 reduziert.

#### **Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen**

Entfällt aufgrund der vorhandenen Zerschneidung des Landschaftsraumes.

#### **Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen.

#### **Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

#### **Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

#### **Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes**

TABELLE 5- Zusammenstellung des Eingriffs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	209 m <sup>2</sup> KFÄ
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	219 m <sup>2</sup> KFÄ
<b>Gesamtumfang der Kompensation</b>	<b>428 m<sup>2</sup> KFÄ</b>



### Kompensationsmaßnahme

Zum Ausgleich der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Boltenhagen verbundenen Eingriffe erfolgt eine anteilmäße Anrechnung der Kompensationsflächenäquivalente, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. A2 der Gemeinde Boltenhagen als Ökopool gebildet wurden. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 sind 428 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent aus dem Ökopool anzurechnen. Der durch den Bebauungsplan Nr. A2 gebildete Ökopool verringert sich um diesen Betrag.

Die Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. A2 wurden durch die Gemeinde Boltenhagen bereits ausgeführt. Gemäß Tabelle 3 unter Punkt 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. A2 der Gemeinde Boltenhagen wird für die dort durchgeführten Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationswert von 3,5 festgelegt. Somit wird für den Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 ein tatsächlicher Flächenbedarf von 122,3 m<sup>2</sup> (428 m<sup>2</sup> KFÄ / 3,5) aus dem B-Plan Nr. A2 zugeordnet. Gemäß Punkt 7 der Begründung zum B-Plan Nr. A2 werden die Herstellungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen mit 2,93 € je m<sup>2</sup> tatsächlicher Ausgleichsfläche angegeben. Dieser Betrag pro m<sup>2</sup> beinhaltet (ideelle) Grunderwerbskosten, Herstellungskosten, Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Planungskosten. Für die Finanzierung der Kompensation zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 ergibt sich somit ein Aufwand von 122,3 m<sup>2</sup> x 2,93 €/m<sup>2</sup> = 358,34 €.

### Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	- 428 m <sup>2</sup> KFÄ Anrechnung aus dem Ökopool des Bebauungsplanes Nr. A2
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent Planung
428 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>

### Bemerkungen/Erläuterungen

Das angerechnete Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) aus dem Bebauungsplan Nr. A2 beträgt 428 m<sup>2</sup>. Damit wird das bilanzierte naturschutzfachliche Defizit von 428 m<sup>2</sup> KFÄ ausgeglichen. Der getätigte Eingriff somit vollständig kompensiert.

**4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**

Zur zusätzlichen Einbindung der vorhandenen Bebauung in die Landschaft werden Pflanzgebote und zum Schutz vorhandener Gehölze werden Erhaltungsgebote festgesetzt (siehe Text Teil B).

Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen werden in Zusammenhang mit der bereits erfolgten Herstellung der Stellplatzflächen und Beseitigung eines Baumheckenbereiches erforderlich.

**5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand (Wohnnutzung) bestehen bleiben würde.

**6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um bereits bebaute Flächen handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen. Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde.

**7. Zusätzliche Angaben**

**7.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Die Auswertung dieser Standortfaktoren im Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens, würden auch durch genauere Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse bewirken.

**7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

### 7.3 Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Radlerpension Redewisch-Ausbau“ mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Durch das Vorhaben wird das Plangebiet künftig stärker durch Gäste frequentiert, jedoch werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits bebaut sind. Wesentliche zusätzliche Versiegelungen sind nicht zu erwarten. Es wird ein anthropogen vorgeprägter Raum genutzt, was dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit dem Schutzgut Boden entspricht.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind nicht zu erwarten.

### **Teil 3 – Arbeitsvermerke**

---

#### **1. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Radlerpension Redewisch-Ausbau“ wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am *13.05.2012*.

Boltenhagen, den *17.08.2012*  
i.V. *[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister der Gemeinde  
Ostseebad Boltenhagen



#### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

### **3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

#### **3.1 Umweltbezogene Informationen**

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Gutachten/ Stellungnahmen:
  - "Schmutz- und Regenwasserableitung sowie Löschwasserversorgung Radlerpension Redewisch-Ausbau", erstellt von Ingenieurbüro Dr. Busch, Ivers, Dr. Wobschal; Wismar, vom 20. Oktober 2011
  - Stellungnahme über Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Prof. Reeck und Partner, Wismar, vom 22. September 2011
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren. Die Übersicht der Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

#### **3.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen**

##### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 durch öffentliche Auslegung. Die Bekanntmachung ist durch ortsübliche Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung"/ in den "Lübecker Nachrichten" erfolgt.

Eine nochmalige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte somit nicht noch einmal (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

##### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 unter Fristsetzung eines Monats beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung diente der Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 sowie der Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Eine nochmalige frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wurde nicht vorgenommen (gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

##### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 in der Zeit vom 23. Mai 2011 bis zum 23. Juni 2011 durch

öffentliche Auslegung. Die Bekanntmachung ist durch ortsübliche Veröffentlichung in der "Ostsee-Zeitung"/ in den "Lübecker Nachrichten" erfolgt.  
Stellungnahmen wurden von der Öffentlichkeit nicht abgegeben.

#### **Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25. Mai 2011 vorgenommen. Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde für einen Monat gesetzt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde hingewiesen.

Im Rahmen dieser Beteiligung haben nachfolgend aufgeführte Einwander eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben bzw. abwägungsrelevante Belange vorgebracht:

#### II.1 Landkreis Nordwestmecklenburg vom 06.07.2011

##### Untere Wasserbehörde

- Schmutzwasserbeseitigung wird durch abflusslose Grube sichergestellt; ggf. zukünftig Anschluss- und Benutzungszwang, sofern zentrale Anlage hergestellt wird.
- Trinkwasserversorgung wird im Umfang von 1,38 Litern pro Sekunde gesichert; im Durchführungsvertrag wird gesichert, dass bei Mehrbedarf der Vorhabenträger für die Herstellung der Leitung verantwortlich gemacht wird.
- Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann auf dem Grundstück erfolgen. Flächen werden vorgesehen. Regelung im Durchführungsvertrag.
- Schmutzwasser - Regelung im Durchführungsvertrag.
- Allgemeine Hinweise zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen.
- Gesetze und Verordnungen sowie das Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

##### Untere Abfallbehörde

- Es wird berücksichtigt, dass keine Altlasten vorhanden sind.
- Hinweise beim Auffinden von Altlasten werden beachtet.

##### Untere Immissionsschutzbehörde

- Keine Schallauswirkungen.

##### Untere Naturschutzbehörde

- Artenschutzrechtliche Belange auch gemäß Stellungnahme Lung nicht berührt.
- Eingriff für Gemeinschaftsstellplätze wird ausgeglichen. Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

##### Bauleitplanung

- Allgemeine Hinweise und Ausführungen zum Beteiligungsverfahren.
- Entwicklung des Entwurfes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.
- Es wird von der Gemeinde klargestellt, dass Verfahrensschritte für den B-Plan Nr. 24, das Vorentwurfsverfahren, formal als frühzeitiges Beteiligungsverfahren auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 angesehen werden können.
- Abstandsflächen werden rechtsverbindlich geregelt.
- Die bauliche Nutzung wird abschließend geregelt.

- Die Definition überdachte und nichtüberdachte Stellplätze, somit zu Carports und nicht überdachten, offenen Stellplätzen erfolgt.
- Ver- und Entsorgung ist gesichert und wird durch Durchführungsvertrag geregelt.
- Begründung wird ergänzt.

II. 4 Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin vom 16.06.2011

- Eigentumsbelange nicht berührt; förderrechtliche Belange nicht berührt; Neuordnungsverfahren nicht eingeleitet.
- Naturschutzbelange nicht berührt.
- Wasserbelange nicht berührt.
- Abfall- und Bodenschutzbelange nicht berührt.
- Keine BImSch-genehmigten Anlagen vorhanden.
- Keine gutachterlichen Ergänzungen (Schall) erforderlich.

II. 6 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 22.06.2011

- Belange des Artenschutzes nicht berührt.

II.13 Zweckverband Grevesmühlen vom 15.06.2011

- Grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
- Hinweise aus Vorabstimmungen sind beachtet.
- Regelungen zu Trinkwasserversorgung, Niederschlagswasser-, Schmutzwasserableitung im Durchführungsvertrag.
- Regelung zur Löschwasserversorgung im Durchführungsvertrag.

II.23 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 20.05.2011

- keine Bau- und Kunstdenkmale berührt; keine Bodendenkmale berührt.
- Allgemeine Hinweise sind bereits beachtet.

II.30 Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz vom 30.05.2011

- Keine Bedenken aus landesrelevanter Gefahrenabwehr.
- Hinweise zum Auffinden bei Munitionsfunden sind beachtet.
- Empfehlung, vor Baubeginn Munitionsbergungsdienst auf Freiheitserklärung zu befragen.

**3.3 Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§ 2 (2) BauGB)**

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren gemäß §2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2011 statt. Die Frist war auf einen Monat festgelegt. Von den Nachbargemeinden (Gemeinde Kalkhorst, Stadt Klütz) wurden keine Stellungnahmen abgegeben, so dass die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon ausgeht, dass keine Anregungen oder Hinweise zu geben sind.

**3.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Abwägungsbeschluss am 15. September 2011 gefasst. Die Belange waren behandelt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Satzungsbeschluss am ..... gefasst.

### **Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- Raumordnerische Belange: Vereinbarkeit mit den Zielen
- Ver- und Entsorgung:
  - Trinkwasser im Umfang von 1,38l/s gesichert; bei Mehrbedarf Verantwortlichkeit bei Vorhabenträger für die Leitungsherstellung
  - Schmutzwasser: Beseitigung wie bislang durch abflusslose Grube; Anschlusszwang sofern Herstellung einer zentralen Anlage
  - Niederschlagswasser: Versickerung auf dem eigenen Grundstück
  - Löschwasser: Sicherung auf dem eigenen Grundstück durch Anlage eines Löschwasserreservoirs
  - grundsätzliche Zustimmung des ZVG
- Naturschutz:
  - kein Berühren artenschutzrechtlicher Belange
  - Erbringen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Stellplatzfläche auf Flächen des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebietes in Redewisch
- Planungsrecht/ Brandschutz:
  - Verfahrensverlauf: Verfahren zum B-Plan Nr. 24 = frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) und §4(1) BauGB für VB9.
  - Regelung zur Art der baulichen Nutzung (Radlerpension)
  - Abstandsflächen: Berücksichtigung des Bestandes/ Neubau
  - abschließende Regelung brandschutztechnischer Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren
- Denkmalpflege:
  - keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale berührt

### **3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um einen Bereich mit vorhandener Bebauung handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Umnutzung der vorhanden baulichen Anlagen unter Nutzung des baulichen Bestandes.

Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigung der Umweltbelange bewirken würde.

In Bezug auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist folgendes darzustellen: Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen gewesen, dass der bauliche Bestand erhalten bleibt.



# VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 9  
"Radlerpension Redewisch - Ausbau"

VORHABENTRÄGER :

REZA Grundbesitzverwaltung  
GmbH und Co KG  
Heinrich Wieland Straße 4  
82319 Starnberg

Gemarkung : 130143 / Redewisch	
Flur :	4
Flurstücke :	
26/ 1	1.350 m <sup>2</sup>
26/ 2	1.850 m <sup>2</sup>
	<u>3.200 m<sup>2</sup></u>

- 1) Wohnhaus :
- 2) Cafe :
- 3) Pension :
- 4) Wirtschaftsgebäude

	Zufahrt (Natursteinpflaster)
	Gehweg (Gehwegplatten)
	Freisitz (Gehwegpflaster)
	wassergebundene Decke

Stand 12.11.2011

PLANUNGSBÜRO : Dr.-Ing. M. Karstadt  
Ringstraße 12 23946 Boltenhagen  
Telefon 038825 3070 Fax 038825 30 7 30

MASSTAB : M 1 : 250

Dorfstraße 12  
23946 REDEWISCH - AUSBAU  
FLUR 4  
FLURST. : 26/1 u 26/2

