



6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	1
2	Anlass des Planänderungsverfahrens	1
3	Plangebiet und Planänderung	2
4	Grundlagen der Flächennutzungsplanung	4
4.1	Rechtsgrundlagen	4
4.2	Raumordnung und Landesplanung	4
5	Ziele der Planung	5
5.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planungsänderung	5
5.2	Begründung zur Änderung der Darstellungen	6
6	Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur	7
6.1	Verkehr	7
6.2	Ver- und Entsorgung	8
6.3	Landwirtschaft	9
6.4	Forstwirtschaft	9
6.5	Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz	10
6.6	Schutz vor Immissionen, Hochwasser und Kampfmitteln	10
7	Flächenbilanz	10
8	Umweltbericht	11
8.1	Einleitung	11
8.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	11
8.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	12
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
8.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	13
8.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
8.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
8.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
8.3	Zusätzliche Angaben	19
8.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
8.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
8.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
9	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB	21

1 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan (gem. § 1 Abs. 2 BauGB) die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er enthält die Gesamtkonzeption für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. In der vorliegenden Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden insbesondere die Gründe für einzelne Planungsmaßnahmen dargelegt.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen beschloss am 26.7.1990 (Beschluss Nr. 4-3/ 90) einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde mit Bescheid vom 2. Juli 2004 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB unter Herausnahme der in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sowie aller Sondergebiete "Freizeit" und aller Sondergebiete "Erholung" vorweg genehmigt. Mit Bescheid vom 5. Juli 2004 hat das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V die mit Bescheid vom 2. Juli 2004 von der Vorweggenehmigung ausgenommenen Flächen gemäß § 6 Abs. 1 mit Ausnahme der in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen genehmigt (Teilgenehmigung).

Der Flächennutzungsplan wurde mit Ablauf des 25. August 2004 wirksam.

2 Anlass des Planänderungsverfahrens

Die Planbereiche der vorliegenden 6. Flächennutzungsplanänderung befinden sich

- im östlichen Ortszentrum,
- im östlichen Gemeindegebiet in Tarnewitz an der Ortsanbindung aus Richtung Eulenkrug.

Das **östliche Ortszentrum** besitzt große Bedeutung für die Entwicklung des Fremdenverkehrs im Ostseebad Boltenhagen. Schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand an der Strandpromenade ein Kurhotel sowie im Verlauf der nachfolgenden Jahrzehnte weitere kleinere Bebauung zugunsten des Fremdenverkehrs.

Bisherige Planungen der Gemeinde (wirksamer Flächennutzungsplan, rechtskräftiger B-Plan Nr. 2b) weisen hier planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung eines kleineren Hotels sowie für ein Einkaufs- und Freizeitzentrum aus; am Waldweg für Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes.

Unter Berücksichtigung der Stärkung Boltenhagens als Fremdenverkehrsstandort sowie unter der Tatsache, dass dieses Gebiet trotz vorhandener planungsrechtlicher Rahmenbedingungen bereits jahrelang auf entsprechende Bebauung "wartet" und mit dem noch vorhandenen, schon jahrelang leerstehenden ungenutzten Gebäudebestand nicht unbedingt zur Attraktivität des Ortsbildes im Herzen Boltenhagens beiträgt, entwickelt die Gemeinde neue planerische Vorstellungen.

Um die Voraussetzungen für eine Hotelanlage zu begünstigen, soll der Hotelstandort erweitert werden. Die Errichtung eines Einkaufs- und Freizeitentrums wird an dieser Stelle nicht weiter verfolgt, sondern an einem anderen Standort im Gemeindegebiet: im östlichen Gemeindegebiet in Tarnewitz an der Ortsanbindung aus Richtung Eulenkrug.

Mit der vorliegenden Planung wird weiterhin das Ziel verfolgt, die Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Waren wie Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln im Ostseebad Boltenhagen zu verbessern. Im Ostseebad Boltenhagen ist das derzeitige diesbezügliche Angebot durch einen weiteren Standort, der auch die lagemäßigen Defizitbereiche abdeckt, zu erweitern. Gestützt wird dies durch die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für das Ostseebad Boltenhagen (Okt. 2007). Konkret beabsichtigt die Gemeinde im **Bereich der Anbindung an die Straße "Tarnewitzer Huk"** einen Nahversorgungsstandort unterzubringen. Im Ergebnis des Einzelhan-

delskonzeptes (Stand Okt. 2007) der Gemeinde wurde hierfür ein Standort an der Ostseeallee vorgeschlagen und alternativ ein Standort in Tarnewitz an der Erschließungsstraße Eulenkrog – Tarnewitz. Die Gemeinde verfolgt nun die Realisierung des Alternativstandortes. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6, in dem ursprünglich an der Ostseeallee die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters erfolgen sollte, durch die Gemeinde aufgehoben wurde. Weiterhin hat sich gezeigt, dass die Flächen für das Winterlager der Sportboote östlich der Erschließungsstraße mehr als ausreichend bemessen sind und ein so großer Bedarf auch langfristig – entgegen der bisherigen Planung – nicht zu erwarten ist. Statt dessen wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße / Straße "Tarnwitzer Huk" die Ansiedlung von das Wohnen nicht störendem Gewerbe östlich der Erschließungsstraße angestrebt.

Auf Grund der bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wäre die nun anvisierte Entwicklung nicht möglich (sh. Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Anlage). Die veränderten Nutzungsansprüche und die daraus resultierenden Abweichungen zu den dort dargestellten Nutzungen bedingen die hier vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Da die bis zum Vorentwurf als 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes inhaltlich durch den Wechsel des Einkaufsstandortes miteinander eng verknüpft sind, wurde während des Verfahrensverlaufes entschieden, beide zunächst getrennt begonnenen Verfahren mit der Entwurfsphase miteinander zu verknüpfen und in einem durchzuführen (künftig fortan als 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bezeichnet).

3 Plangebiet und Planänderung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt im **Bereich des östlichen Ortszentrums** auf dem sogenannten Qualmanngrundstück eine Hotelanlage zu errichten, die sich von der Ostseeallee bis an die Mittelpromenade erstreckt.

Westlich schließt im Osten an das Plangebiet das Ortszentrum mit historischen Pensionsgebäuden und kleinen Läden, Café's und Restaurants, Ferienwohnungen entlang der Mittelpromenade an; weiterhin Residenzen und Wohnparks für dauerhaftes und ferienmäßiges Wohnen entlang der Ostseeallee. Ebenfalls westlich, jedoch zwischen Mittel- und Strandpromenade befindet sich eine Parkanlage mit kleinen Wegen, Alleen und Rondells, deren Auftakt der Kurgarten mit Konzertschale nahe der Seebrücke bildet. Im nördlichen Bereich grenzt der Strand mit Dünen und Küstenschutzpflanzungen an die Strandpromenade. Im Osten schließt sich an das Plangebiet zwischen Strand- und Mittelpromenade eine lockere villenartige Bebauung an, die vorrangig durch Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen, -häusern und Pensionen, aber auch Dauerwohnen und Einrichtungen für den Kurbetrieb geprägt ist. Der Bereich zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade ist westlich des Plangebietes nur entlang des Waldweges mit Wochenend- und Wohnhäusern bebaut. Daran schließt sich innerörtlicher Küstenwald an.

Der Bereich des östlichen Ortszentrums besitzt große Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde zu einem Ostseebad und somit für die Entwicklung des Fremdenverkehrs. Mit der Errichtung eines Hotels auf dem Gelände des heutigen Hotels "Großherzog von Mecklenburg" nach 1845 ließ sich die Entwicklung von Neu-Boltenhagen in östliche Richtung nicht mehr aufhalten. Es entstanden große Pensionshäuser an einem vorgegebenen Weg, der heutigen Mittelpromenade. Auf dem ursprünglich sandigen Boden der ostseeseitigen Grundstücke wurden Parklandschaften angelegt, was noch heute den Charme des Ostseebades ausmacht. Bereits zu Anfang des 20. Jahrhunderts entstand im Plangebiet an der Strandpromenade der Neubau eines Kurhotels (1910-11 Kurhotel "Belvedere", später "Kurhotel Christian Qualmann", welches später mehrfach überformt wurde),

und im Verlauf weiterer Jahrzehnte verschiedenartige kleinere Bebauung im östlichen und südlichen Bereich, die dem Fremdenverkehr diene.

Das ursprüngliche Kurhotel diene seit den 1950er Jahren als FDGB-Erholungsheim. Vom Grundstück selbst wurde im Laufe der Jahrzehnte verschiedene Teile abgetrennt, so auch die Parzellen am Waldweg.

Die vorgefundenen Gebäude sind nun schon jahrelang leer stehend und ohne Nutzung. Auf Grund der damit einhergehenden unterlassenen Instandhaltung verfallen die Gebäude zunehmend.

Auf den Freiflächen hat sich – sicher auf Grund der Nähe zum Strand- ein "wilder" Parkplatz etabliert.

Ferner findet man im Plangebiet einige Gehölzgruppen und Großbäume.

Die Planänderung umfasst den Bereich von der Strandpromenade im Nordosten, der nordöstlichen bzw. südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 80/2 nördlich der Mittelpromenade (ehemaliges Qualmanngrundstück = altes Kino) und dem Waldweg im Südosten, der Ostseeallee im Südwesten, und der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 80/2 im Nordwesten. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind hier Sondergebietsflächen "Hotel" und "Einkauf" dargestellt, weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (siehe Anlage Abb. 1).

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Standort für das Hotel ausgedehnt werden. Die Errichtung eines Einkaufs- und Freizeitentrums wird an diesem Standort nicht weiter verfolgt, sondern an einem anderen Standort im Gemeindegebiet. Entlang des Waldweges (westlich) wird eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt nun im **östlichen Gemeindegebiet** statt des ursprünglich geplanten Standortes an der Ostseeallee (wie vorgenannt) einen Nahversorgungsstandort unterzubringen. Es ist somit eine Verlagerung der Flächen geplant. Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung die Realisierung des Standortes, welcher im Einzelhandelskonzept (Stand Okt. 2007) alternativ zum Standort an der Ostseeallee vorgeschlagen wurde. Der bereits im Verfahren befindliche vorhabenbezogene B-Plan Nr. 6 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Ostseeallee wurde durch die Gemeindevertretung aufgehoben und damit klar zum Ausdruck gebracht, dass dieser Standort nicht weiter verfolgt werden soll. Weiterhin soll das Wohnen bzw. das Wohnen nicht störendes Gewerbe östlich der Erschließungsstraße angestrebt werden.

Die Flächen befinden sich westlich und östlich an der Erschließungsstraße Eulenkrog – Tarnewitz im Bereich der Anbindung an die Straße "Tarnewitzer Huk", am Ortseingang aus Richtung Eulenkrog. Östlich der Erschließungsstraße (im südlichen Bereich) sind die Flächen bereits nach den planungsrechtlichen Vorgaben mit Hallen für das Winterlager bzw. die Wartung und Reparatur der Sportboote bebaut, die nördlichen Flächen sind weitestgehend freigemacht. Auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße ist im nördlichen Bereich (nahe dem Kreisverkehr) bereits im Rahmen des dort festgelegten Mischgebietes die Bebauung mit Wohnungen für das Betriebspersonal für die Ferienanlagen auf der Halbinsel Tarnewitz errichtet. Die weiteren Flächen sind für eine weitergehende Nutzung vorbereitet/ freigemacht.

Bisherige Planungen der Gemeinde (wirksamer Flächennutzungsplan, B-Plan Nr. 14) weisen im Plangebiet planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes sowie für ein Sondergebiet "Werft/ Bootslager" für Sportboote insbesondere der Marina auf (siehe Anlage Abb. 2).

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll hier zwecks Vorbereitung der vorgenannten Nutzungen ein Mischgebiet festgesetzt werden. Weitergehende Konkretisierungen der Nutzung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

4 Grundlagen der Flächennutzungsplanung

4.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Die Gemeinde führt das Verfahren gemäß BauGB zweistufig. Da die bis zum Vorentwurf getrennten Flächen (bis dahin 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes) inhaltlich durch den Wechsel des Einkaufsstandortes miteinander eng verknüpft sind, wurde während des Verfahrensverlaufes entschieden, beide zunächst getrennt begonnenen Verfahren mit der Entwurfsphase miteinander zu verknüpfen und in einem durchzuführen (künftig als 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bezeichnet). Die Öffentlichkeit wurde sowohl zur 6. Änderung als auch zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels öffentlicher Auslegung unterrichtet; es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls zu beiden Änderungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Hieran schließt sich nun das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) ist das Gemeindegebiet im Fremdenverkehrsschwerpunktraum, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft und im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege gelegen. Das Ostseebad ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg. Die Siedlungsstruktur Boltenhagens als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Siedlungsnetz ist zu stärken.

Bereits vorliegende konzeptionelle Planungen sehen eine Hotelanlage mit ca. 150 Zimmern vor. Die mögliche Hotelanlage stellt kein raumbedeutsames Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung i. S. des § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung dar. Der "Erlass des Ministeriums für Bau, Landes-

entwicklung und Umwelt M-V v. 6. Mai 1996" bestimmt u. a. für Hotelkomplexe näher, für welche Einrichtungen Raumbedeutsamkeit und Überörtlichkeit zu erwarten sind. Dies ist in der Regel erst für Hotelanlagen mit mehr als 400 Betten der Fall; dann wäre ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Bettenanzahl im Gebiet des vorliegenden Plangebietes unterschritten wird. Ein weiteres Kriterium für die Entscheidung zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens sind zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen, welche jedoch hier nicht vorliegen (sh. Umweltbericht), da es sich um ein bereits bebautes Gebiet innerhalb der Ortslage handelt.

Weiterhin soll im östlichen Gemeindegebiet in Tarnwitz im Rahmen der Darstellung einer Mischgebietsfläche die Möglichkeit geschaffen werden, einen Nahversorgungsstandort unterhalb der Großflächigkeit zu etablieren. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit ist nicht beabsichtigt und würde unter dem Aspekt der Entwicklung von zentrumsstärkenden Einzelhandelsstrukturen den städtebaulichen als auch den raumordnerischen Zielen zuwider laufen. Hier werden im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen wird.

Von der zwischenzeitlich anvisierten Etablierung eines Lebensmitteldiscounters an der Ostseeallee nimmt die Gemeinde Abstand; der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde aufgehoben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 17. Dezember 2009 mitgeteilt, dass diesem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen und die landesplanerischen Hinweise beachtet wurden.

5 Ziele der Planung

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planungsänderung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage gehobenen Standards geschaffen werden. Die geplante Errichtung einer solchen Hotelanlage in dieser Lage entspricht dem Entwicklungsziel der Gemeinde, da es

- die Stellung der Gemeinde als Fremdenverkehrsschwerpunkt stärkt
- mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen wie bspw. Wellness, Sauna, Schwimmbad, Kinderbetreuung u. v. m., zur Saisonverlängerung beiträgt
- zur Qualitätsverbesserung der touristischen Nutzung im Umfeld dient
- den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftszweig in der Region stärkt
- Synergieeffekte mit bereits vorhandenen touristischen Angeboten erwarten lässt.

Mit der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes am Waldweg wird der bauliche Bestand erfasst und berücksichtigt. Diese Darstellung stellt auf den Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung ab und trägt zur Sicherung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum bei, was der Stellung Boltenhagens als Siedlungsschwerpunkt (gemäß RROP) entspricht.

Mit der vorliegenden Planung wird weiterhin das Ziel verfolgt, die Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Waren wie Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln im Ostseebad Boltenhagen zu verbessern. Im Ostseebad Boltenhagen ist das derzeitige diesbezügliche Angebot durch einen weiteren Standort, der auch die lagemäßigen Defizitbereiche abdeckt, zu erweitern. Gestützt wird dies durch die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für das Ostseebad Boltenhagen (Okt. 2007).

Die Gemeinde beabsichtigt nun im östlichen Gemeindegebiet statt des ursprünglich geplanten Standortes an der Ostseeallee (wie vorgenannt) einen Nahversorgungsstandort unterzubringen. Es ist somit eine Verlagerung der Flächen geplant. Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung die Realisierung des Standortes, welcher im Einzelhandelskonzept (Stand Okt. 2007) alternativ zum Standort an der Ostseeallee vorgeschlagen wurde. Der bereits im Verfahren befindliche vorhabenbezogene B-Plan Nr. 6 für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Ostseeallee wurde durch die Gemeindevertretung aufgehoben und damit klar zum Ausdruck gebracht, dass dieser Standort nicht weiter verfolgt werden soll. Weiterhin soll das Wohnen bzw. das Wohnen nicht störendes Gewerbe östlich der Erschließungsstraße angestrebt werden. Dies trägt zur Sicherung der Siedlungsstruktur im ländlichen Raum bei, was der Stellung Boltenhagens als Siedlungsschwerpunkt (gemäß RROP) entspricht.

5.2 Begründung zur Änderung der Darstellungen

Sonstiges Sondergebiet "Hotel"

Dem historischen Vorbild folgend, soll planungsrechtlich an diesem Standort eine Hotelanlage ermöglicht werden. Um günstige Bedingungen für einen wirtschaftlichen Betrieb auch außerhalb der Sommersaison hinaus zu schaffen, besteht nach heutigen Aspekten auf Grund der entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen für eine hochwertige Hotelanlage (Restaurant, Café, Wellness, Sauna, Schwimmbad, Kinderbetreuung, u. v. m.) ein größerer Platzbedarf. Somit soll sich die künftige Hotelanlage von der Strandpromenade bis zur Ostseeallee erstrecken können, jedoch unter Wahrung der vorhandenen Verkehrsachsen (speziell Mittelpromenade). Schon das historische Gebäude bildete den Auftakt zur Bebauung an der Strandpromenade in östliche Richtung. Lagemäßig befindet sich der Hotelstandort im Übergangsbereich zwischen dem "inneren Ortskern" und dem "weiteren" Bereich.

In Boltenhagen entfällt der größte Teil der Kapazität der Gästebetten auf die Kategorie der Ferienwohnungen und -häuser (31.12.2006: insgesamt 8.536 Betten, davon 46,3%: Ferienwohnungen, -häuser, -appartments mit mehr als 9 Betten; 18,8% Ferienwohnungen, -häuser, -appartments mit weniger als 9 Betten, 10,3% Hotels). Zugunsten der Hotelbetten hat sich dieses Verhältnis nun mit der Eröffnung des Dorfhotels (548 Betten) und des Iberotels (380 Betten) auf der Halbinsel Tarnowitz im Frühjahr 2008 verschoben.

Mit der vorliegenden Planung soll die Anzahl der Hotelbetten im Ostseebad weiterhin wachsen. Damit entspricht das Handeln der Gemeinde ihrer Zielstellung, neben den bereits angesprochenen Gästezielgruppen aus der unteren und mittleren Mittelschicht auch künftig die Gästezielgruppe der gehobenen Mittelschicht anzusprechen, um das Ostseebad Boltenhagen auch künftig als Fremdenverkehrsstandort zu festigen und zu stärken. Besonders wichtig für die Attraktivität des Ostseebades über die Hauptsaison hinaus sind neben den bloßen Übernachtungsmöglichkeiten die weiteren Angebote, die mit einem Hotel gehobenen Standards an diesem Standort im zentralen Bereich des Ortes erweitert werden.

Allgemeines Wohngebiet

Auf Grund der Grundstücksstruktur wird das allgemeine Wohngebiet zugunsten des Sondergebietes Hotel leicht verkleinert.

Entlang des Waldweges befinden sich kleine Wohnhäuser sowohl für das dauerhafte Wohnen als auch für das ferienmäßige Wohnen. Entsprechend dem vorgefundenen Bestand wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Während der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes bestanden Überlegungen, dass südlichste Grundstück an der Ostseeallee dem Sondergebiet Hotel zuzuordnen, wovon aber während des Aufstellungsverfahrens wieder Abstand genommen wurde.

Mischgebiet

Dem städtebaulichen Konzept folgend (vorhergehend erläutert) soll im östlichen Gemeindegebiet die planungsrechtliche Grundlage für die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes unterhalb der Großflächigkeit sowie unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße / Straße "Tarnewitzer Huk" mit Wohnungen für die Mitarbeiter der Ferienanlagen auf der Halbinsel Tarnewitz weiteres Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe östlich der Erschließungsstraße gelegt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mischgebiet dargestellt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß dem Bestand aufgenommen und dargestellt. Dies betrifft die Ostseeallee als Hauptverkehrsachse; weiterhin den Waldweg als Erschließungsachse und die Mittelpromenade, die hier vorrangig den Fußgängern und Radfahrern zur Erholung dient. Bereits in der Fassung des wirksamen Flächennutzungsplanes werden auch die Mittelpromenade und der Waldweg als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Da es sich hier um die Darstellung wichtiger örtlicher Hauptverkehrszüge handelt (Mittelpromenade in Ost-West-Richtung, Waldweg als bedeutende Durchwegung von der Ostseeallee in Richtung Strand Nord-Süd) handelt, bleibt die Gemeinde bei der gewählten Darstellung. Auch wichtige Fuß- und Radwege zählen zu den örtlichen Hauptverkehrszügen.

Die Erschließungsstraße Eulenkrug – Tarnewitz bildet ebenfalls mit ihrer Funktion als zweite Ortsanbindung eine Hauptverkehrsachse und wird entsprechend dargestellt.

6 Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Hotelanlage ist durch die Lage an der Ostseeallee direkt an die Hauptverkehrsachse des Ostseebades angebunden. Entlang der Ostseeallee verlaufen der "Ostseeküsten Radweg" und der "Westliche Backstein Rundweg" des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die kleinen Wohngebietsgrundstücke liegen direkt am Waldweg, welcher von der Ostseeallee abzweigt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet fußläufig bzw. per Fahrrad über die Mittelpromenade und die Strandpromenade erreichbar.

Die Flächen im östlichen Gemeindegebiet liegen direkt an der Erschließungsstraße Eulenkrug – Tarnewitz (zweite Ortsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz). Gleichfalls ist das Plangebiet über den Radweg entlang der Erschließungsstraße sowie innerörtliche Fuß- und Radwege für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

Mit der Einrichtung eines Nahversorgungsstandortes am Ortseingang an der Erschließungsstraße erhalten die im östlichen Gemeindegebiet lebenden Einwohner sowie die sich selbst versorgenden Urlaubsgäste die Möglichkeit, ihren Versorgungseinkauf vor Ort vorzunehmen. Derzeit ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil der sich selbst versorgenden Urlaubsgäste wie auch der östlich des Ortszentrums lebenden Einwohner derzeit mit dem Pkw den Ortskern durchfahren, um das Einkaufszentrum an der Klützer Straße aufzusuchen, was eine erhöhte Pkw-Frequenz auf der Ostseeallee zur Folge hat. Besonders während der Urlaubssaison wirkt sich dies negativ auf die Aufenthaltsqualität im Ortskern aus. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die östlich des Ortszentrums lebenden Einwohner sowie der dort vorhandenen sich selbst versorgenden Urlauber den Ort zu Einkaufszwecken nicht mehr durchfahren müssen, was letztlich zur Entlastung der Verkehrssituation im Ortszentrum Boltenhagens beiträgt.

Das Plangebiet ist im Rahmen des Linienverkehrs der Busbetriebe Wismar und Grevesmühlen, die das Ostseebad mit den Orten der Region bis nach Wismar bzw. Grevesmühlen verbinden, erreichbar. Die nächsten Haltestellen sind an der Seebrücke bzw. am "alten" Sportplatz (Ostseeallee). Für den innerörtlichen Verkehr beabsichtigt Boltenhagen einen Shuttleverkehr einzurichten, der die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet. Durch die Hotelanlage könnte ggf. die Fahrgastschiffahrt (Ausflüge) und der Sportbootverkehr (Bootsverleih/ Tagestörn) eine etwas erhöhte Nachfrage aufweisen.

Die Situation bezüglich des ruhenden Verkehrs wird durch die Hotelanlage und auch die Wohngebietsgrundstücke nicht verändert. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Die Hotelanlage wird dies mittels Tiefgarage umsetzen; die Wohngebietsgrundstücke weisen genügend Fläche für den jeweiligen Stellplatz.

6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen ist grundsätzlich gewährleistet.

Im Bereich der geplanten Hotelanlage ist zu beachten, dass derzeit über das Flurstück 80/2 eine Trinkwasserleitung PVC 100 verläuft, von der die Trinkwasserhausanschlüsse der derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung abzweigen. Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück 80/2 eine Regenwasserleitung B 600. Ob diese Leitungen das geplante Bauvorhaben evtl. behindern, und somit ggf. eine Umverlegung erforderlich wird, wird im Rahmen der weiterführenden Planung behandelt werden.

Da durch den Hotelneubau mit einem erhöhten Trinkwasseraufkommen gerechnet werden muss, müssen ggf. auch Veränderungen oder Erweiterungen an den vorhandenen Anlagen vorgenommen werden. Um deren Umfang festzulegen, sind im Rahmen der weiterführenden Planung und in Vorbereitung des Bauvorhabens konkrete Abstimmungen zwischen Bauherrn/ Erschließer und Zweckverband zu führen.

Im Bereich des geplanten Mischgebietes ist für den Fall eines erhöhten Trinkwasserbedarfes evtl. eine Veränderung bzw. Erweiterung an der vorhandenen Anlage vorzunehmen. Hierzu sind in Vorbereitung des Vorhabens konkrete Abstimmungen zwischen dem Erschließer/ Bauherrn und dem Zweckverband Grevesmühlen vorzunehmen.

Es ist zu beachten, dass sich im nördlichen Bereich des Flurstückes 22/89 eine Trinkwasserleitung befindet, die bei der weiteren Planung und Ausführung des Vorhabens unbedingt zu berücksichtigen ist.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls grundsätzlich über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen gewährleistet. Im Bereich der geplanten Hotelanlage sind bereits Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser vorhanden, die zur Entsorgung der neu zu errichtenden Gebäude genutzt werden können. Im östlichen Teilbereich 2 ist nur für das Flurstück 22/94 ein Grundstücksanschluss Schmutzwasser herausgelegt worden. Für eine Bebauung auf dem Flurstück 22/89 muss der Grundstücksanschluss Schmutzwasser verlegt werden. Hierzu ist ein Öffnen der Straße erforderlich.

Ob und in welchem Umfang an den Anlagen weitere Erweiterungen bzw. Veränderungen vorgenommen werden müssen, ist vor Planungsbeginn zur vorgesehenen Bebauung zu prüfen.

Der Umfang von notwendigen Änderungen ist im Rahmen der weiterführenden Planung und in Vorbereitung des Bauvorhabens zwischen Bauherrn/ Erschließer und Zweckverband konkret abzustimmen.

Regenwasser

Ein Anschluss des Gebietes an die Regenwasserleitungssysteme kann nicht erfolgen. Somit ist die Regenwasserbewirtschaftung komplett auf dem Grundstück vorzunehmen. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschutzes nicht beeinträchtigt werden. Bei der Schaffung von Anlagen für die Regenrückhaltung ist der hierfür erforderliche Flächenbedarf zu berücksichtigen. Konkrete Maßnahmen können im Rahmen der weiterführenden Planung und in Vorbereitung des Bauvorhabens festgelegt werden. Ggf. sind hierfür erforderliche Flächen zu berücksichtigen.

Löschwasser

Löschwasser kann der Zweckverband nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Welche Maßnahmen ggf. zusätzlich für die geplante Nutzung erforderlich sind, um Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz zu Löschwasserzwecken bereitzustellen, ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Zweckverband besteht eine "Sondervereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungssystem", welche zu prüfen und ggf. zu erweitern ist.

Der Feuerschutz wird über die Freiwillige Feuerwehr des Ostseebades Boltenhagen gewährleistet.

Elektroenergie

Die Stromversorgung ist grundsätzlich über das Netz der E.ON edis gesichert.

Gas

Die Gasversorgung kann grundsätzlich über das Netz der E.ON hanse erfolgen.

Telekommunikation

Die Telekommunikation kann grundsätzlich über die Anlagen der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg und erfolgt bereits teilweise für das Plangebiet.

6.3 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht überplant. Durch die Landwirtschaftsbehörde und die Flurneuordnungsbehörde wurden keine Planungen oder sonstige Maßnahmen für das Plangebiet eingeleitet.

6.4 Forstwirtschaft

Der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird von seiten der Forstbehörde zugestimmt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im östlichen Gemeindegebiet bezieht sich auf

Flächen, die im Rahmen des B-Planes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits umgewandelt worden sind (Wald in Baufläche). Jedoch ist in der weiterführenden Planung darauf zu achten, dass sich angrenzend Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V befindet.

6.5 Landschaftspflege, Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz

Festgesetzte oder einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete und durch das Land M-V geförderte Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Der Bereich im östlichen Ortszentrum befindet sich in der Nähe des notifizierten SPA 2034-401 "Küstenlandschaft Wismarbucht".

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten.

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes im östlichen Gemeindegebiet (an der Erschließungsstraße Tarnewitz – Eulenkrug) ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal "Erprobungsstelle Tarnewitz" bekannt und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.6 Schutz vor Immissionen, Hochwasser und Kampfmitteln

Die geplante umfangreichere Hotelanlage könnte ggf. nachteilig auf die benachbarte vorhandene Wohnbebauung am Waldweg auswirken. Mögliche Emissionen der Hotelanlage auf die Nachbarschaft werden in der weiterführenden Planung näher betrachtet.

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das überplante Gebiet im östlichen Ortszentrum befindet sich im hochwassergeschützten Bereich, ebenso der überplante Bereich im östlichen Gemeindegebiet. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,20m ü NHN (Normalhöhennull), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG M-V) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,20 m ü NHN gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko dafür ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Der Deich liegt außerhalb der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Hinweise auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet liegen dem Munitionsbergungsdienst nicht vor. Derzeit besteht auch kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Erfahrungsgemäß ist es jedoch möglich, dass bei den Bauarbeiten Einzelfunde auftreten könnten. Aus diesem Grund sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Der Teilbereich 2 (östlicher Planbereich) wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt von Kampfmitteln geräumt, so dass kein Handlungsbedarf mehr besteht.

7 Flächenbilanz

Die Daten zur vorliegenden 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Ortsteil	Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [ha]
Boltenhagen	1 Baugebiete	1,1
	Sonstiges Sondergebiet "Hotel"	1,0
	Allgemeines Wohngebiet	0,1
	2 Örtliche Hauptverkehrsstraße	0,2
Boltenhagen	1 Baugebiete	3,1
	Mischgebiet	3,1
	2 Örtliche Hauptverkehrsstraße	0,2
	Gesamt	4,6

Tabelle 1: Bilanz der ausgewiesenen Flächen in der 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umfasst 2 räumlich getrennte Teilflächen. Die Teilfläche 1 befindet sich im östlichen Ortszentrum, die Teilfläche 2 in Tarnewitz.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für die Teilfläche 1 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 2 b die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Hotels und eines Einkaufs- und Freizeit-zentrums aus. Einbezogen ist zudem am Waldweg ein allgemeines Wohngebiet.

Mit der Änderungsplanung soll das Sondergebiet Hotel erweitert werden und das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet Einkauf an dieser Stelle entsprechend gestrichen werden. Das Sondergebiet Hotel erstreckt sich somit von der Strandpromenade bis zur Ostseeallee. Das Wohngebiet an der Waldstraße wird unverändert übernommen.

Das in der Teilfläche 1 nicht mehr vorgesehene Sondergebiet Einkauf soll durch Darstellung einer entsprechenden Mischgebietsfläche in Tarnewitz in der 2. Teilfläche der 6. Flächennutzungsplanänderung kompensiert werden. Dort werden somit die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes geschaffen. Das im Ursprungsplan vorgesehene Sondergebiet für die Winterlagerung von Booten / Werft wird um diese Fläche reduziert. Einbezogen in die Teilfläche 2 sind auch Flächen westlich der neuen Erschließungsstraße, wo in Ergänzung zu dem bereits bestehenden Mischgebiet (Mitarbeiterwohnungen der „Weißen Wiek“) eine Erweiterung in südliche Richtung zur Ansiedlung von das Wohnen nicht störendem Gewerbe vorgesehen ist. Der an dieser Stelle im Ursprungsplan vorgesehene Parkplatz wird ebenfalls entsprechend reduziert. Baurecht kann hier durch ein entsprechendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erwirkt werden.

8.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Beide Teilflächen befinden sich in der Nähe von NATURA 2000-Schutzgebieten (SPA 2034-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“ und FFH-Gebiet 1934-302 „Wismarbucht“. Im Rahmen einer **FFH-Vorprüfung** gemäß §§ 10 Abs.1 Nrn. 11 und 12 i.V.m. 34 und 35 BNatSchG ist überschlüssig zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natura 2000-Gebiets mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Sind im Ergebnis erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, kann eine Zulassung des Vorhabens ohne Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (Kernprüfung) erfolgen. Verbleiben Zweifel, sind eine genauere Prüfung und damit eine FFH-VP erforderlich. Zu beachten ist des Weiteren der NATURA 2000-Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95). Demnach ist bei der Teilfläche 1 nicht davon auszugehen, dass die Regelvermutung hinsichtlich der Unerheblichkeit gilt (Nr. C II 2 Festsetzung von Sondergebieten, bei Ferienhausgebieten eine Kapazität von mehr als 100 Betten oder 30 Wohnungen überschritten wird). Die Anlage 1 zum Umweltbericht enthält die entsprechende FFH-Vorprüfung.

Des Weiteren sind insbesondere für Darstellungen in der Teilfläche 1 **artenschutzrechtliche Bestimmungen** des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Der Altbaumbestand, insbesondere jedoch der seit Jahren leer stehende Gebäudebestand kann Lebensstätte von Fledermäusen und Vögeln sein. Mit dem Abriss der Gebäude und der Baufeldfreimachung können ein Verbotstatbestand gemäß § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten sowie die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen), eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Verbotstatbestand gemäß § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG) oder schließlich ein Verbotstatbestand gemäß § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG induziert werden. Dieser letztgenannte Verbotstatbestand umfasst die Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz erfolgen seit Juli 2009 entsprechende Erhebungen. In Auswertung der vorgefundenen bzw. anzunehmenden Besiedlung sind unter anderem vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. So werden als Ausweichquartiere 33 Ersatzkästen an verbleibenden Bäumen auf dem Baugrundstück bzw. an Gebäuden im Umfeld angebracht. Weitere Maßnahmen sind an den neuen Gebäuden vorgesehen. Die planungsrechtliche Sicherstellung dieser Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Anlage 2 zum Umweltbericht enthält das entsprechende Kurzgutachten.

Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)

In Ergänzung zur FFH-Problematik (s.o.) sind die §§ 18 und 28 des LNatG M-V zu beachten.

Wenngleich die **Eingriffsregelung** erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten ist, muss - nicht zuletzt um dem § 1a BauGB Rechnung zu tragen - auch im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Ausgleichsbedarf überschlägig ermittelt und die tatsächliche Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen geprüft werden. Grundlage der Eingriffsbewertung bildet bei der vorliegenden Änderungsplanung der Vergleich der jeweiligen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit den Darstellungen der Änderungsplanung.

Die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche 1 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die zulässige Grundfläche wird auch unter Berücksichtigung angrenzender Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, unter 20.000 Quadratmeter betragen. Die Eingriffsregelung und somit die Pflicht zum naturschutzrechtlichen Ausgleich entfallen.

Für die zweite Teilfläche der vorliegenden Änderungsplanung ist nicht davon auszugehen, dass der in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Versiegelungsgrad als wichtigste Kenngröße der Eingriffsbewertung erhöht werden wird. Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 14 ist für das SO Winterlager bereits eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Auch der im Ursprungsplan festgesetzte Parkplatz wäre mit einer größeren Versiegelungsfläche verbunden als das nun vorgesehene Mischgebiet. Demzufolge ist auch nicht mit einem zusätzlichen Ausgleichsbedarf im Vergleich zum Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 14 zu rechnen. Verbindliches Baurecht wird für die zweite Teilfläche in entsprechenden Regelverfahren geschaffen. Näheres enthalten die entsprechenden Umweltberichte zu den Änderungsplanungen des Bebauungsplanes Nr. 14.

Die Teilfläche 1 der Änderungsplanung ist durch **Altbaumbestand** und an der Ostseeallee auch durch **Alleegebäume** geprägt. Ein Großteil der Bäume unterliegt den Schutzbestimmungen des § 26 a LNatG M-V. Ebenso ist ein Schutz nach der kommunalen Baumschutzsatzung der Gemeinde bzw. nach Darstellungen des nunmehr überplanten Bebauungsplanes Nr. 2 b zu prüfen. Die Bäume an der Ostseeallee sind nach § 27 Abs. 1 LNatSchG M-V als Alleegebäume geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zum weiteren Vorgehen erfolgten bereits Abstimmungen mit dem Landkreis NWM bzw. der Gemeinde. Die entsprechenden Fällanträge werden im weiteren Planverfahren gestellt.

Dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Planungsregion 1 Westmecklenburg (1998) bzw. der Fortschreibung (Entwurf) sind keine konkreten planrelevanten Aussagen für die beiden überplanten Teilflächen des Gemeindegebietes zu entnehmen.

Auch der Landschaftsplan (2004) enthält keine Darstellungen oder Empfehlungen, die bei der Überplanung der beiden Teilflächen zu berücksichtigen wären.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Boden und Wasser

Beide Teilflächen befinden sich innerhalb besiedelter Bereiche. Vor diesem Hintergrund ist von anthropogen veränderten Bodenverhältnissen auszugehen. Die Teilfläche 1 liegt im östlichen Rand des Ortszentrums. Das gesamte Gelände zwischen Strand und Ostseeallee ist bebaut. Mit den Überbauungen und Versiegelungen erfolgten irreversible Bodenverluste. Fremdeintrag, Aufschüttungen, Abgrabungen und nicht zuletzt Verdichtungen führten auch außerhalb der überbauten Freiflächen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Der Oberboden des ursprünglich durch einen Strandwallsand geprägten Bodenrückens, auf dem der alte Siedlungskern Boltenhagens begründet wurde, ist in dem bebauten Bereich durch massive Eingriffe, vor allem durch Einbau von Fremdmaterial und Aufschüttungen erheblich verändert. Die im Unterboden vorherrschenden Grob- und Feinsande und das weitgehende Fehlen bindiger Bodenschichten bewirken allerdings eine hohe Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Bodenwasser. Der oberste Grundwasserleiter ist zudem bei geringen Flurabständen und bei den oberflächlich anstehenden Sanden nicht geschützt. Die Gefahr der Schadstoffanreicherung im Bodenkörper ist bei den gegebenen Korngrößen allerdings gering.

Die Teilfläche 2 befindet sich am östlichen Ende des Strandwallrückens im Übergangsbereich zur Halbinsel Tarnewitz, die künstlich durch Aufspülungen und sonstigen Fremdeinträgen entstand. Das Gelände ist Teil des ehemals militärisch genutzten Areals, das in diesem Bereich durch großflächige Überbauungen und somit Fremdeintrag und Versiegelungen geprägt war. Nach der 2006 / 2007 erfolgten Baufreimachung des Geländes erfolgten in Vorbereitung zur Baugründung wiederum großflächig Aufschüttungen mit Fremdmaterial, zum Teil auch Recycling-Material aus den vorherigen Abrissmaßnahmen. Die auf der Westseite der Erschließungsstraße einbezogene Fläche wurde während der Bauphase der Marina zudem zur Abstellung von Baucontainern genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind ganzflächig und irreversibel zerstört. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erheblich gestört, Speicher- und Filterfunktionen können nur noch mit Einschränkung erfüllt werden.

Diese Teilfläche gehört aufgrund der historisch-militärischen Nutzung zum Bodendenkmal „Erprobungsstelle Tarnewitz“. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits erfolgten Baufreimachung im Rahmen der Umsetzung zum Bebauungsplan Nr. 14 ist aber davon auszugehen, dass weitergehende Genehmigungen zur Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V entbehrlich sind.

Schutzgut Klima / Luft

Auf die Darstellung der regionalklimatischen Rahmenbedingungen kann verzichtet werden. Bezüglich der kleinklimatisch wirksamen Klimaelemente ist in der Teilfläche 1 der umfangreich entwickelte Gehölz- und Altbaumbestand zu erwähnen, der in diesem Bereich vielfache bioklimatische Ausgleichsleistungen erfüllt. Die Windruhe wird verstärkt und Temperaturextrema werden abgeschwächt.

Mit der großflächigen Baufeldfreimachung ist für die Teilfläche 2 Gegenteiliges einzuschätzen: In Verbindung mit weiteren geräumten und nur partiell bebauten Teilflächen sind aufgrund fehlender Barrieren erhöhte Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Durch die weitgehend ebene Lage und das vollständig gehölz- bzw. waldbestandene Umfeld, das auf der Ostseite zudem noch einen Deich begrenzt wird, ist der Kaltluftabfluss erschwert und die Frostgefahr, ebenso wie die Gefahr der Nebelbildung erhöht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes der Teilfläche 1 sind durch den jahrelangen Leerstand der Gebäude und Nutzungsaufgabe der umgebenden Freiflächen geprägt. Trotz der Lage im Zentrum der Ortslage hat sich ein aus Naturschutzsicht hochwertiger Lebensraum für Pflanze und Tier entwickelt.

Das floristische Arteninventar ist noch deutlich durch die ehemals gärtnerische Nutzung geprägt. Einzelbäume, eine Baumreihe und Gehölzgruppen prägen den Gehölzbestand. Winterlinden, Stieleichen, Berg- und Spitzahorn, Robinien, Kiefern und Birken sind die dominanten Arten. Der Altbaubestand ist überwiegend nach § 26 a LNatSchG M-V, die Alleebäume an der Ostseeallee nach § 27 LNatSchG M-V geschützt. Die unbestockten Freiflächen haben sich nach der Nutzungsaufgabe zu queckenreichen, stark ruderalisierten Gras- und Hochstaudenfluren entwickelt. Teilweise ist die Sukzession so weit fortgeschritten, dass sich dichtes Brombeergestrüpp entwickelt hat. Die Freifläche an der Ostseeallee wurde zeitweilig als Parkplatz genutzt.

Die leerstehenden und für Flugtiere an vielen Stellen zugänglichen Gebäude wurden von mindestens 6 Fledermausarten als Sommerquartier und vermutlich auch als Überwinterungsstätte angenommen. Alle Fledermäuse sind streng geschützte Arten. Auch 9 Vogelarten wurden erfasst, die am oder im Gebäude gebrütet haben. Auch diese Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutzrecht.

Weitere Gebüschbrüterarten sind auf dem Grundstück zu erwarten. Aufgrund der lagebedingt dauernden Störfaktoren ist bei den Gebüschbrütern jedoch nicht von gefährdeten oder sehr seltenen, nach der Roten Liste oder Arten des Anhangs I der VSchRL geschützten Vogelarten auszugehen.

Alle stärkeren Bäume wurden auf hohle Astlöcher oder Astabbrüche als mögliche Nisthöhlen untersucht. Es wurden keine diesbezüglichen Strukturen erfasst.

Die Ansiedlung von Bodenbrütern ist innerhalb der aufgelassenen Freiflächen grundsätzlich möglich, in Anbetracht der dauernden Störfaktoren und nicht zuletzt auch durch die geringe Flächengröße mit umgebendem Gehölzbestand jedoch erschwert. Wiesenbrüter bevorzugen in der Regel offenes, übersichtliches Gelände.

Ähnliche Habitatbedingungen finden sich im angrenzenden Wohngebiet an der Waldstraße. Dort sind die Störfaktoren durch intensive gärtnerische Nutzung der Grundstücke und durch dauerndes Wohnen allerdings gravierender.

Die tierökologische Besiedlungsmöglichkeit wird durch die Lage im Biotopverbund begünstigt. So finden sich östlich und westlich angrenzend weitere Strukturen, die ähnliche Lebensraumfunktionen erfüllen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch der langgezogene, gehölzbestandene Strandwallstreifen entlang der Strandpromenade.

Das unmittelbar angrenzende Umfeld der Teilfläche 2 bietet mit seinen Wald- und Gehölzflächen zwar auch vielen Pflanzen- und Tierarten Besiedlungsmöglichkeiten, die direkt überplante Änderungsfläche dagegen ist nahezu vollständig ohne Lebensraumfunktion. Die Baufeldvorbereitung war mit mehr oder weniger vollflächigen Verlusten der sich allmählich bildenden spärlichen Vegetationsschicht aus Rohbodenbesiedlern verbunden. Auch die sich infolge des verdichteten Oberbodens temporär während der Baumaßnahme entwickelten Wasserflächen sind mit weiteren Bodenüberdeckungen verloren gegangen.

Schutzgut Landschaft

In der Teilfläche 1 ist das Landschafts- und Ortsbild maßgeblich durch die bis zu 3 Stockwerke hohen, stark auffälligen Gebäude bzw. Gebäudereste bestimmt. Sämtliche Bauten sind mittlerweile durch Vandalismus und Vermüllung des Umfeldes gekennzeichnet. Auch die aufgelassenen Grünflächen entsprechen nicht der innerörtlichen, ansonsten von genutzten Freiflächen umgebenen Lage. Diese Vorbelastung wiegt umso schwerer, als das Plangebiet im touristisch stark frequentierten Ortszentrum unmittelbar an der Mittel- und Strandpromenade liegt.

Die flächig entwickelten Gehölzflächen bewirken eine gewisse Abschirmung, können jedoch nicht über die erhebliche Vorbelastung hinwegtäuschen.

Die Altbäume, insbesondere die Baumreihe in der Mitte des Plangebiets und die Einzelbäume an der Ostseeallee sind als besonders positiv das Ortsbild beeinflussende Landschaftselemente zu werten und erfüllen hervorragende Funktionen im Ortsbild.

Auch im überplanten Wohngebiet erfüllt der umfangreiche Gehölz- und Baumbestand ähnlich positive Funktionen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft sind im Bestand für die Teilfläche 2 keine besonderen Funktionen zu beschreiben. Es sind keine ästhetisch relevanten Landschaftsmerkmale vorhanden, die ein Erholungspotenzial herbeiführen könnten. Mit der großflächig erfolgten Baufreimachung besteht derzeit ein unbefriedigendes Ortsbild. Zu bedenken ist, dass es sich um einen städtebaulich markanten und touristisch bedeutsamen Siedlungsbereich in engem funktionalen und räumlichen Bezug zur Weißen Wiek handelt, wo der rekreative Wert der Landschaft einen hohen Stellenwert besitzt.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut „Mensch“ betrachtet Aspekte des Lebens, der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen.

Die Teilfläche 1 ist schon seit Beginn der touristischen Entwicklung Boltenhagens ein Standort für die Fremdenbeherbergung gewesen. Nach der Nutzungsaufgabe und dem jahrelangen Leerstand der ehemals öffentlichen Gebäude haben sich die Verhältnisse auf den Grundstücken derart katastrophal entwickelt, dass von der akut bestehenden Einsturzgefahr ein erhebliches Gefahrenpotenzial ausgeht. Die Freiflächen weisen keine nutzbare Freiraumqualität auf, im Gegenteil sie belasten im Zusammenwirken mit den maroden Gebäuden das Ortsbild in erheblicher Weise.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In beiden Teilflächen sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen

Sich verstärkende, in der isolierten Schutzgutbetrachtung gegebenenfalls nicht genügend betrachtete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

8.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

8.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Abiotische Schutzgüter

Die Überbauung als wichtigste Kenngröße hinsichtlich der Eingriffsbeurteilung in das Schutzgut Boden / Bodenwasserhaushalt wird sich im Vergleich zu den Darstellungen des Ursprungsplanes (SO Hotel und SO Einkauf) kaum verändern. Es ist eher davon auszugehen, dass ein Hotelgebäude mit einer flächenmäßig geringeren Überbauung von Boden zu realisieren ist, als ein Einkaufs- bzw. Freizeitzentrum, wo in der Regel großflächig überbaut wird. Der zulässige Überbauungsgrad wird in der verbindlichen Bauleitplanung abschließend festgesetzt. Daneben sind die mit Fremdeintrag, Aufschüttung und Abgrabung verbundenen Eingriffe in etwa in gleicher Eingriffsintensität zu erwarten.

Auch in der Teilfläche 2 sind keine diesbezüglich gravierenden Verschiebungen zu bewerten. Sowohl die Ausweisung eines Sondergebietes Winterlager / Werft bzw. Parkplatzes als auch die nunmehr vorgenommene Mischgebietsausweisung ist mit großflächigen Versiegelungen und Überbauungen verbunden. Erst ein Vergleich der entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 mit der neu aufzustellenden Änderungsplanung des Bebauungsplanes kann offen legen, welcher Überbauungsgrad zugelassen werden soll.

Auch die lokal- bzw. bioklimatischen Auswirkungen sind in etwa gleich zu bewerten. Die Rücknahme des Parkplatzes und die Ausweisung eines Mischgebietes wird vermutlich kaum zu messbaren Reduzierungen der durch großflächige Parkplatzflächen verursachten Aufheizungseffekten führen, da auch der Bau von Einzelhandel eng mit der Anlage großer Stellplatzflächen verbunden ist.

Biotische Schutzgüter

Bereits die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes schaffen in Verbindung mit den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Grundlagen einer grundlegenden Gebietsänderung.

In der Teilfläche 1 ergibt sich mit der Erweiterung der Sondergebietsnutzung Hotel die Möglichkeit, räumlich getrennte Baukörper südlich und nördlich der Mittelpromenade zu erstellen. Mit Verschiebung der Baugrenzen kann im Ursprungsbebauungsplan festgesetzter Gehölz- und Baumbestand nicht vollständig erhalten werden. Andere Bereiche dagegen werden nicht überbaut. Der Freiflächenanteil und somit die Möglichkeit, nach Planrealisierung Flächen mit (eingeschränkter) Lebensraumfunktion zu entwickeln ist in einem Sondergebiet Hotel im Vergleich zu einem Sondergebiet Einkaufszentrums eher erhöht. Auch bei Realisierung eines SO Einkauf würde der vorhandene Gebäudebestand zum Abbruch kommen. Die außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzuarbeitende Artenschutzproblematik bleibt unverändert.

Auch in der Teilfläche 2 sind mit der Änderungsplanung keine gravierenden Verschiebungen der Eingriffe und der Entwicklungsmöglichkeit für Arten- und Lebensgemeinschaften zu bewerten.

Mittelbare Eingriffswirkungen, d.h. vom Projekt ausgehende Beeinträchtigungen auf gegebenenfalls auch weiter entfernt liegende Lebensräume sind bei beiden Teilflächen in gleichgerichteter Art und

Weise einzuschätzen wie in der Ursprungsplanung bzw. vollständig zu vernachlässigen. (siehe dazu auch die FFH-Vorprüfung)

Schutzgut Landschaft

Mit Wegfall des Sondergebietes Einkauf (Teilfläche 1) und des Sondergebietes Werft / Winterlager (Teilfläche 2) und dem Ersatz durch Sondergebiet Hotel bzw. durch Ersatz eines Mischgebietes werden vermutlich kleinteiligere Gebäude entstehen. Das Sondergebiet Einkauf im östlichen Ortszentrum von Boltenhagen würde vermutlich mit einem üblichen Einzelhandelsgebäude ohne Bezug zur Ortslage realisiert werden. Auch in der Teilfläche 2 würden zur Unterbringung der Boote Hallen oder hallenähnliche, in jedem Fall großkubaturige Gebäude entstehen. Landschafts- und ortsangepasste Gebäudeformen und -ausgestaltungen wären nutzungsbedingt nahezu nicht umsetzbar.

Mit der Änderungsplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, kleinmaßstäblichere und dem besonderen Standort angepasste Gebäude vorzusehen. Da die Hochbauten die maßgeblich landschaftsbildwirksamsten Veränderungen bewirken, ist in der Gesamtbetrachtung der Eingriff in das Schutzgut Landschaft im Vergleich zur Ursprungsplanung eher reduziert. In der Teilfläche 1 sind hier jedoch die in der verbindlichen Bauleitplanung näher zu regelnden Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und für flächige Vegetationsbestände entscheidendes Kriterium.

Schutzgut Mensch

Die in der Teilfläche 1 vorgesehene Vergrößerung des Sondergebietes Hotel kann für die im angrenzenden Wohngebiet lebenden Menschen mit Auswirkungen hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen verbunden sein. Die Internerschließung des Grundstücks ist dabei entscheidend. Der Grad der Emissionen hängt wesentlich von der Lage der Hotelzufahrt, der Anordnung der oberirdischen Pkw-Stellplätze und von der Lage der Tiefgarageneinfahrt ab. Weitere mögliche Emissionsquellen sind Versorgungseinrichtungen im Wirtschaftsbereich (Lüftung, Kühlung, etc.). Gegebenenfalls erforderliche Prüfvorgänge hinsichtlich möglicher Belastungen können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet werden. Zu bedenken ist, dass auch die lt. rechtskräftigem Bebauungsplan 2 b mögliche Bebauung mit einem Einkaufszentrum mit diesbezüglich gleichgerichteten Lärmbelastungen durch ständigen An- und Abfahrtsverkehr verbunden wäre.

Sonstige negative Auswirkungen auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen sind im jetzigen Zustand nicht erkennbar.

Im geplanten Mischgebiet der Teilfläche 2 sind ausschließlich das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass Lärmbelastungen oder sonstige Emissionen im Vergleich zur Ursprungsplanung (Sondergebiet Winterlager / Werft und Parkplatz) zunehmen werden.

8.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung haben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterhin Gültigkeit. Das konkrete Baurecht leitet sich aus den entsprechenden Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne ab.

In der Teilfläche 1 könnte auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2b nördlich der Mittelpromenade ein Hotel und südlich ein Einkaufs- und Freizeitzentrum entstehen. Zwischen Mittel- und Strandpromenade bliebe eine fußwegige Verbindung erhalten.

In der Teilfläche 2 behalten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 weiterhin Gültigkeit. Demnach könnten östlich der Erschließungsstraße weitere baulichen Einrichtungen für Winterlager oder Werftgebäude entstehen, westlich der Straße ist ein Parkplatz vorgesehen.

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

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können nur bedingt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen Eingang in das Planverfahren finden. Im Flächennutzungsplan und den nachfolgenden Änderungsverfahren werden die Grundzüge der künftigen städtebaulichen Entwicklung dargestellt. Umweltauswirkungen sind insbesondere in Hinblick auf den konkreten Standort und die beabsichtigte Nutzung zu prüfen.

Für die Teilfläche 1 der Änderungsplanung bietet sich vor allem aus historisch-siedlungsstrukturellen und somit auch städtebaulichen Gründen die Ausweisung eines größeren zusammenhängenden Sondergebietes zur Errichtung eines Hotels an. Andere Standorte im Ortszentrum wären mit vergleichbaren oder (in Anbetracht der bestehenden, stark baufälligen Gebäude als Vorbelastung des überplanten Grundstückes) mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Auch die geplante Mischgebietsnutzung zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes in Tarnewitz erscheint an der vorgesehenen Stelle in Tarnewitz nicht nur städtebaulich, sondern auch aus Gründen der Minderung der Umweltauswirkungen sinnvoll. Der Überbauungsgrad wird vermutlich reduziert. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen. Sowohl von der Ortslage Tarnewitz, der Weißen Wiek, aber auch von Anwohnern und Gästen im östlichen Teil Boltenhagens ist der Standort hervorragend erreichbar. Ein Einkaufsmarkt an dieser Stelle macht lange Wege zu den Märkten an der Klützer Straße entbehrlich. In der Gesamtbewertung sind Verkehrsentslastungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist die Prüfung von Alternativstandorten entbehrlich.

8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden ausschließlich Flächen überplant, die auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen, allerdings mit zum Teil anderer Nutzungszuweisung, ausgewiesen waren. Vor diesem Hintergrund ist erkennbar, dass die Umweltauswirkungen dieses Planverfahrens grundsätzlich deutlich geringer sind als bei der erstmaligen Inanspruchnahme von nicht überplanten Außenbereichsflächen. Aus Sicht der Umweltprüfung ist eine Alternativenprüfung somit zweitrangig.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Besondere technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

8.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ergeben sich auf dieser Planungsebene nicht. In nachgeordneten Bauleitplanverfahren sind allerdings entsprechende Prüfverfahren zur Verifizierung von gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzgutachten zu beschreiben.

Hinsichtlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzquartieren nach erfolgtem Gebäudeabriss innerhalb der Teilfläche 1 ist ein Monitoring erforderlich. Zu prüfen ist, ob

eine erfolgreiche Umsiedlung der betroffenen Fledermaus- und Vogelarten erfolgreich war. Die verbindliche Bauleitplanung muss die entsprechende Regelungen treffen.

8.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen im östlichen Ortszentrum die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Hotels (Teilfläche 1) und in Tarnewitz die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes (Teilfläche 2) geschaffen werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für die beiden überplanten Teilflächen in Teilbereichen ein Einkaufs- und Freizeitzentrum (Teilfläche 1) bzw. ein Winterlager und Parkplatzflächen (Teilfläche 2) aus.

Gemäß § 2 a BauGB ist auch für eine Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Vorliegender Umweltprüfung wird durch eine FFH-Vorprüfung und durch ein Kurzgutachten zum Artenschutz ergänzt.

Beide Teilflächen befinden sich innerhalb besiedelter Bereiche. Alle abiotischen Schutzgüter sind deshalb durch Vorbelastungen gekennzeichnet. Hinsichtlich der Funktionen im Arten- und Biotopschutz sind die zum Abbruch vorgesehenen Altgebäude in der Teilfläche 1 von besonderer Bedeutung. Hier sind Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögel menschlicher Bauten betroffen. Ebenfalls unterliegen zahlreiche Bäume dem gesetzlichen bzw. kommunalen Baumschutz.

Infolge der bereits großflächig erfolgten Baufeldfreimachung innerhalb der Teilfläche 2 sind dort keine besonderen Schutzfunktionen betroffen.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden ausschließlich Flächen überplant, die auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen, allerdings mit zum Teil anderer Nutzungszuweisung, ausgewiesen waren. Vor diesem Hintergrund ist erkennbar, dass die Umweltauswirkungen dieses Planverfahrens grundsätzlich deutlich geringer sind als bei der erstmaligen Inanspruchnahme von nicht überplanten Außenbereichsflächen. Die Eingriffswirkungen sind vor dem Hintergrund der bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne genehmigten Nutzungen zu bewerten.

In der Teilfläche 1 werden mit der Erweiterung der Sondergebietsnutzung Hotel in etwa ähnlich große Flächenanteile überbaut wie in einem Sondergebiet Einkaufszentrum. Auch in der Teilfläche 2 sind mit der Änderungsplanung keine gravierenden Verschiebungen der naturschutzrechtlich relevanten Eingriffstatbestände zu bewerten. Auch mittelbare Eingriffswirkungen, d.h. vom Projekt ausgehende Beeinträchtigungen auf weiter entfernt liegende Lebensräume sind bei beiden Teilflächen in gleichgerichteter Art und Weise einzuschätzen wie in der Ursprungsplanung bzw. zu vernachlässigen. Auch die FFH-Vorprüfung, die mögliche Wirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der beiden angrenzenden und somit betroffenen NATURA 2000-Schutzgebiete prüft, kommt zum gleichen Ergebnis: Es ist auszuschließen, dass die prognostizierten Wirkungen auch unter Berücksichtigung eventueller Kumulationseffekte eine nachteilige Veränderung eines Natura 2000 - Gebietes verursachen könnten.

Bei Nichtdurchführung der Planung haben die Darstellungen des Flächenutzungsplanes weiterhin Gültigkeit. Das konkrete Baurecht leitet sich aus den entsprechenden Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne ab.

9 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Über die Art und Weise der Berücksichtigung in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von

a) Umweltbelangen

Mit der vorliegenden Änderung des F-Planes beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung von 2 Teilbereichen zu ändern:

- sogenanntes Qualmanngrundstück und angrenzende Bebauung am Waldweg: Erweiterung der Hotelanlage und Wohnen
- Gebiet an der neuen Erschließungsstraße in Tarnewitz "An der weißen Wiek": Erweiterung des Mischgebietes und in diesem Rahmen Ermöglichung eines Nahversorgungsstandortes.

Festgesetzte und einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete und durch das Land M-V geförderte Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes sind nicht betroffen. Das geplante Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" liegt außerhalb des Änderungsbereiches. Mittelbare Einwirkungen in das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten, was auch die FFH-Vorprüfung zeigt.

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee ist grundsätzlich gewährleistet. Dies wird in der weiterführenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Die Hinweise zum Immissionsschutz werden im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Die Darstellung der Baugebiete erfolgte im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzung.

Hinsichtlich des Artenschutzes (geschützte Tier- und Pflanzenarten) gemäß Bundesnaturschutzgesetz erfolgen zur Teilfläche 1 in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Natur M-V seit Juli 2009 entsprechende Erhebungen. Anlage an den Umweltbericht bildet ein entsprechendes Kurzgutachten. Notwendige Maßnahmen werden mit der weiterführenden Planung festgelegt, ebenso entsprechende vertragliche Regelungen. In der Teilfläche 2 sind keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

Das Antragsverfahren zu den Baumfällungen erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung wird keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt; eine Betrachtung erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung.

Der Teilbereich 2 gehört zum Bodendenkmal "Erprobungsstelle Tarnewitz".

Den getroffenen Darstellungen wird seitens des Forstamtes zugestimmt. Es wird auf Wald im angrenzenden Gebiet zum Teilbereich 2 hingewiesen. Die Einhaltung des gesetzlich festgelegten

Waldabstandes ist im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die überplanten Bereiche befinden sich in der Nähe des notifizierten SPA 2034-401 "Küstenlandschaft Wismarbucht". Das Planverfahren wurde durch eine FFH-Vorprüfung begleitet; eine Umweltprüfung wurde durchgeführt (sh. Umweltbericht).

Zur Teilfläche 1 hat die untere Naturschutzbehörde hervorgebracht, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Kapazitätserweiterungen (Beherbergung/ Wohnen) begründet werden. Der Bestand wird seitens der unteren Naturschutzbehörde als erheblich eingeschätzt; insbesondere die betriebsbedingten Wirkungen aus dem Ferien- und Badebetrieb spielen eine erhebliche Rolle. Weiterhin wird befürchtet, dass durch die weitere Zunahme von Störungen im Zusammenwirken mit anderen Beeinträchtigungen (Summationswirkung) die Schutz- und Erhaltungsziele der europäischen Schutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden können.

Die Anlage 1 (FFH-Vorprüfung) zum Umweltbericht stellt im Ergebnis dar, dass keine erheblichen Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete von der beabsichtigten Planung ausgehen. Für die Teilfläche 1 erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine konkretisierende und ergänzende FFH-Vorprüfung. Darin wird geprüft, ob von der Planung Wirkungen ausgehen können (einzeln bzw. in Summation mit anderen Plänen und Projekten), die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebietes führen können. Es werden alle bau-, anlagen- und betriebsbezogenen Auswirkungen (auch unter Berücksichtigung der Zunahme der Gästezahlen) des Vorhabens aufgezeigt. Die Zunahme der Gästekapazität durch das geplante Hotelvorhaben liegt unter Berücksichtigung bereits bestehender Übernachtungs- und Tagesgästekapazitäten sowie anderer Planungen, die weitere Bettenkapazitäten schaffen, unter 1% und wird somit als geringfügig eingeschätzt und somit ohne Beeinträchtigungen für die Schutz- und Erhaltungsziele. Für die Teilfläche 2 stellt die Vorprüfung als Ergebnis dar, dass mit der Änderungsplanung keine veränderten Wirkketten oder andere Störfelder hervorgerufen werden. Sowohl hinsichtlich des Vogelschutzgebietes als auch hinsichtlich des FFH-Gebiets sind keine schädigenden Einwirkungen zu prognostizieren.

Der Hinweis zur Erarbeitung einer Gesamtkonzeption hinsichtlich des Erreichens einer vertraglichen Kapazitätsgrenze wird zu Kenntnis genommen und bei weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Mit der Erweiterung der Hotelanlage wird kein raumbedeutsames Vorhaben der Ferien- und Fremdenbeherbergung begründet. Die Bettenkapazität (mehr als 400 Betten), die die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bedingt, wird nicht erreicht.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2a BauGB eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt. Als Anlagen sind dem Umweltbericht die FFH-Vorprüfung und ein Kurzbericht zum Artenschutz beigelegt.

Während der Planaufstellung wurden entsprechende Hinweise in den Plan aufgenommen.

b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde die Öffentlichkeit erstmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung informiert. In dieser Phase wurden beide Teilbereiche noch als einzelne Änderungen des Flächennutzungsplanes geführt. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden im Rahmen von öffentlichen Auslegungen in der Zeit vom 6. bis 15. Oktober 2008 (damalige 6. Änderung des F-Planes) und vom 14. bis 28. April 2009 (damalige 7. Änderung des F-Planes) durchgeführt.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24. September 2008 (damalige 6. Änderung des F-Planes) bzw. vom 7. April 2009 (damalige 7. Änderung des F-Planes).

Auf Grund der Empfehlung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben zur 7. Änderung des F-Planes vom 14. Mai 2009) wurde auf Grund der engen inhaltlichen Verknüpfungen beider Planungen die Zusammenlegung beider vorgenannter F-Plan-Änderungen und künftige Fortführung als eine F-Plan-Änderung per Beschluss der Gemeindevertretung vom 19. November 2009 vorgenommen (fortan als 6. Änderung des F-Planes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bezeichnet).

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 7. Dezember 2009 bis 11. Januar 2010 öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 am Planverfahren beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Als Kernpunkte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind letztlich zu benennen:

- Private Stellungnahme:

zum östlichen Teilbereich Mischgebiet (zum Vorentwurf):

- Fraglichkeit der Notwendigkeit eines weiteren Supermarktes in der Gemeinde: Die Errichtung erfolgt im Rahmen eines Mischgebietes. Die gutachterliche Stellungnahme vom Sept. 2009 belegt die Errichtung eines weiteren Nahversorgungsstandortes in dieser Lage innerhalb des Gemeindegebietes und beinhaltet auch die Analyse grundlegender Parameter, wie Kaufkraft, Nachfrage, Einzugsbereich, etc.
- Untersuchung der Verkehrsführung zur An- und Abfahrt: Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt die Darstellung der Hauptverkehrsstraßen, darüber hinaus wird dies in der weiterführenden Planung konkretisiert.
- Beeinträchtigungen des benachbarten allgemeinen Wohngebietes an der "Tarnwitzer Huk" durch Lärm aus dem Mischgebiet, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für den fußläufigen Verkehr: Ein Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet nebeneinander sind durchaus verträglich. Konkrete Betrachtungen erfolgen in der Ebene der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme zum Teilbereich Hotel (zum Entwurf):

- fehlender Nachweis für den Bedarf der Hotelausdehnung: Es wird auf die Stellung Boltenhagens als Fremdenverkehrsschwerpunkt an der westmecklenburgischen Ostseeküste verwiesen und der damit einhergehenden Belange. Weiterhin wird auf den Masterplan, der die Entstehung eines weiteren Hotels in zentraler Ortslage bestätigt, als Entscheidungshilfe verwiesen.
- bedenkliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung; Forderung nach ortstypischer Bebauung; Berücksichtigung der (bisläng vorgefundenen) Bebauungsstruktur; Beeinträchtigung durch interne Verkehrsführung; keine ausreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange: Es wird auf die weiterführende verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Zum Umgang mit den Umweltbelangen wird auf Punkt 9a) verwiesen. Hierzu haben sich folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert:

- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V
- Staatliches Amt für Umwelt und Natur

- Landesamt für Denkmalpflege/ Bodendenkmalpflege M-V
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- Landesjagdverband M-V
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Landesforst M-V, Forstamt Schönberg
- Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, Untere Abfallbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Gesundheitsamt.
- Landkreis Nordwestmecklenburg:
Zur Frage, ob es sich hier um ein raumbedeutsames Vorhaben der Ferien- und Fremdenbeherbergung handelt, wird festgestellt, dass die Bettenkapazität von 400 Betten, die die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bedingt, nicht erreicht wird.
Zur leichten Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes am Waldweg wird eine entsprechende Darlegung in der Begründung vorgenommen.
Zur Darstellung des Waldweges und der Mittelpromenade als Hauptverkehrsstraße wird eine entsprechende Darlegung in der Begründung vorgenommen.
Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Erweiterung des Mischgebietes im Teilbereich 2 auseinandergesetzt und bleibt bei ihrer Meinung.
- Zweckverband Grevesmühlen: Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf bestehende Leitungen in Trägerschaft des ZVG hingewiesen, was in der weiterführenden Planung entsprechend berücksichtigt wird.
- Industrie- und Handelskammer: Die Zustimmung zur Reaktivierung des Hotelstandortes und einer qualitativ hochwertigen Bebauung mit einer Hotelanlage und Wellness-Bereich wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf eine möglichst sensible Durchführung der Baumaßnahmen hinsichtlich der Minimierung der Beeinträchtigung benachbarter Betriebe wird im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt.

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

In Betracht kommende Alternativstandorte sind aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht vorzuweisen. Es handelt sich hier beim Teilbereich 1 um die Ausdehnung eines historisch geprägten und schon planungsrechtlich gesicherten Hotelstandortes. Auch Teilbereich 2 ist bereits planungsrechtlich als Baugebiet gesichert; es erfolgt hier eine Erweiterung des bestehenden Mischgebietes. Für eine Abwägung fehlte somit die Grundlage.

Ostseebad Boltenhagen, den

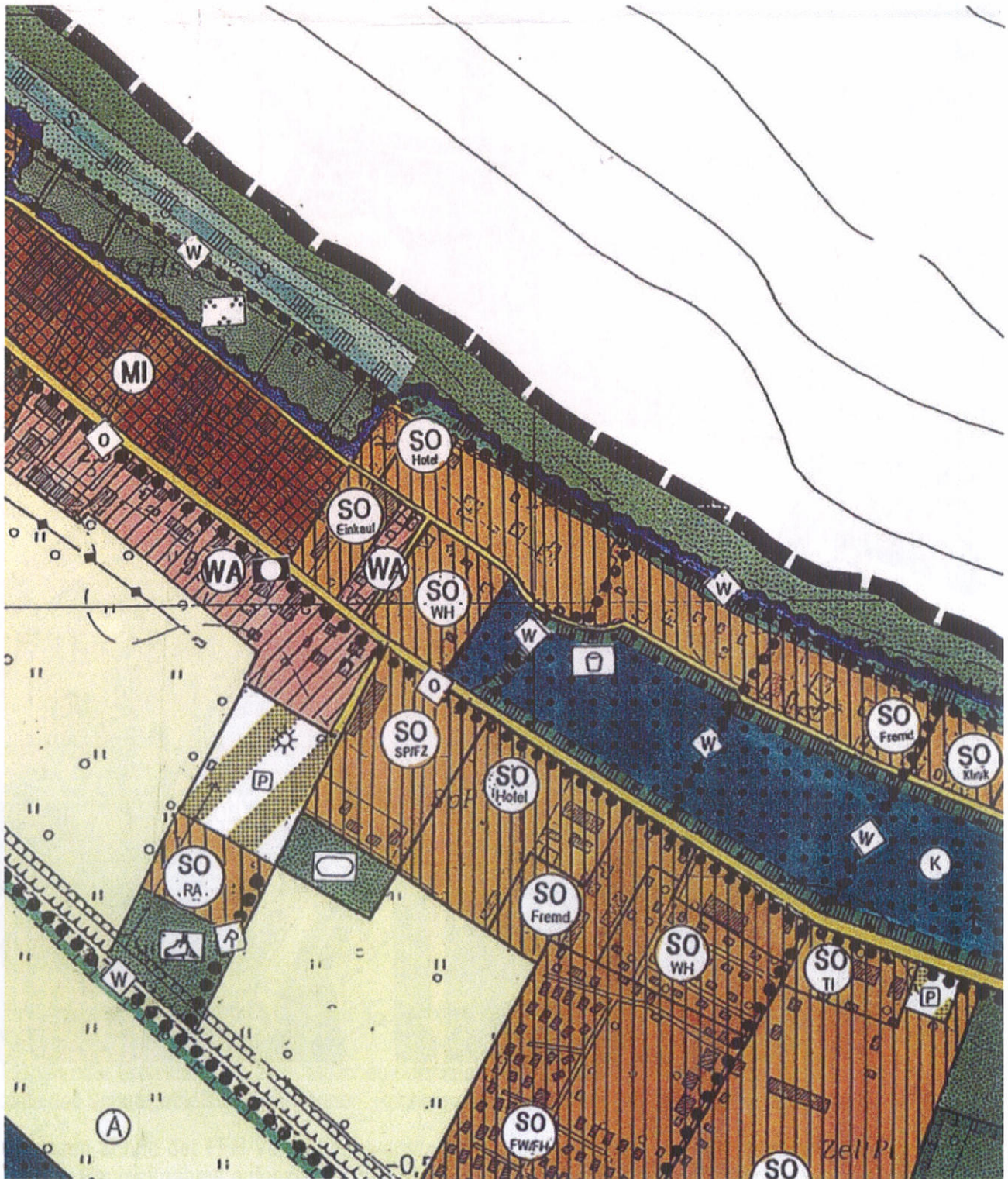
28.03.10
20.03.10



- der Bürgermeister -

Anlage 1

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Bereich östliches Ortszentrum (M 1: 5.000)



ist und ihren normalen Einflussbereichen dargestellt. Bei der Darstellung der Bebauungsplanung sind grundsätzlich die zu gruppenweiser Wirkung (z.B. Lufteinwirkungen)

1. Einleitung

Die im Rahmen der 6. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplanten Teilflächen der Gemeinde liegen im Nahbereich von NATURA 2000-Schutzgebietsflächen. Die Teilfläche 1 im östlichen Ortszentrum ist nur durch den in diesem Abschnitt ca. 30 m breiten Badestrand vom notifizierten Vogelschutzgebiet SPA 2034-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“ getrennt. Auch die Teilfläche 2 ist in der Nordost-Ecke ihres Geltungsbereiches nur durch die Straße der Mecklenburger Allee vom gleichen SPA-Gebiet getrennt. Dieser zur Tarnewitzer Huk gehörende terrestrische Bereich ist ebenfalls Bestandteil des FFH-Schutzgebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Damit finden die Regelungen der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 2002 (Amtsbl. M-V S. 965), geändert durch Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95) (Natura 2000-Erlass) ihre Anwendung.

Entsprechend des o.a. gemeinsamen Erlasses ist bei der geplanten Nutzungsänderung der **Teilfläche 1** (Darstellung eines Sondergebietes Hotel) nicht davon auszugehen, dass die Regelvermutung hinsichtlich der Unerheblichkeit gilt. Dennoch ist in dem Prüfvorgang zu berücksichtigen, dass es mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2 b eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit zur Errichtung eines Hotels zwischen Strand- und Mittelpromenade und zum Bau eines Einkaufs- und Freizeitzentrums zwischen Mittelpromenade und Ostseeallee gibt. Im nunmehr vorzulegenden Prüfvorgang sind somit nur die Abweichungen vom Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 2b hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes zu prüfen.

Bei der **Teilfläche 2** liegt die Entfernung zum Schutzgebiet deutlich unter 300 m, so dass auch für die dort vorgesehenen Nutzungsänderungen die Regelvermutung hinsichtlich der Unerheblichkeit nicht zur Anwendung kommen kann.

Die im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Bauflächen wurden jedoch bereits im Rahmen des Gesamtprojekts „Marina Boltenhagen“ hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes geprüft (IBS, 1999 und 2002). Im Jahr 2004 wurden die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 angrenzenden terrestrischen Gebiete der Tarnewitzer Huk auch in die Liste der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung aufgenommen. Da der Bebauungsplan Nr. 14 zum damaligen Zeitpunkt noch nicht Rechtskraft erlangt hatte, wurde eine ergänzende Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit mit den Schutzziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ erarbeitet (planung:blanc 2005). Im nunmehr vorzulegenden Prüfvorgang sind somit nur die Abweichungen vom Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 14 hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Schutzziele des FFH-Gebietes und des Vogelschutzgebietes zu prüfen.

2. Methodik

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wird geprüft, ob unter Berücksichtigung der Schutz und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes von der Planung Wirkungen ausgehen können (einzeln oder in Summation mit anderen Plänen oder Projekten), die zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen können. Rechtsgrundlagen bilden § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG.

Im ersten Schritt der FFH-Vorprüfung werden die bau-, anlagen- und betriebsbezogenen Auswirkungen der Baumaßnahme aufgezeigt. Dabei werden die relevanten Wirkungen/Wirkfaktoren in ihrer Intensität und ihren maximalen Einflussbereichen dargestellt. Bei der Beurteilung der Beeinträchtigungseignung eines Vorhabens sind grundsätzlich alle zu prognostizierenden Wirkungen (z.B. Luftverunreinigungen,

Schadstoffdepositionen, Geräusche, Strahlen, Änderungen von Flächen in ihrer Gestalt, Nutzung oder Funktion, Veränderungen der Wasserqualität oder der Wasserstände sowie ggf. die Erhöhung des Verkehrsaufkommens) mit einzubeziehen.

Neben der Vorhabensbeschreibung sind Angaben über die Schutz- und Erhaltungsziele sowie über die Bedeutung der Natura 2000-Gebiete notwendig, die beeinträchtigt werden könnten. Die Vorprüfung bezieht sich dabei auf die maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebiets und nicht auf die weit größer gefasste Gesamtfläche des Schutzgebietes. Es wird überschlägig ermittelt, welche Teilflächen und Teilfunktionen des NATURA 2000-Gebiets durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Der aktuelle Erhaltungszustand einer Art oder eines Lebensraumtyps ist dabei eine wichtige Kenngröße. Im Ergebnis und in Summation der vorangegangenen Prüfschritte ist dann überschlägig zu bewerten, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes oder auch der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes offensichtlich auszuschließen sind. Das Risiko der Veränderung des Erhaltungszustandes einer Art oder eines Lebensraumtyps ist dabei die entscheidende Determinante.

Die Eignung, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000 - Gebietes zu verursachen, ist gegeben, wenn das Vorhaben signifikante nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung und den Bestand der gemäß den festgelegten Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken zu erhaltenden und zu schützenden Biotope, Habitate und Funktionsräume (z.B. Brut-, Mauser- und Raststätten) bewirken kann.

Bei Vorhaben außerhalb des Natura 2000 - Gebietes kommt es darauf an, dass deren Wirkungen nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke und die dafür maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 - Gebietes zu beeinträchtigen. Wenn das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000 - Gebietes führen kann, ist eine Prüfung des Vorhabens am Maßstab der erheblichen Beeinträchtigung der für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Natura 2000 - Gebietes maßgeblichen Bestandteile notwendig (Hauptprüfung).

In die Prüfung sind nicht nur die Wirkungen des einzelnen Vorhabens einzubeziehen, sondern auch das Beeinträchtigungspotenzial, das sich aus einem Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen ergibt (kumulative Wirkungen). Die Wirkungen des zur Entscheidung anstehenden Vorhabens können durch das Hinzutreten der Wirkungen anderer Projekte und Pläne verändert und verstärkt werden. Einzubeziehen sind alle bereits realisierten Maßnahmen. Aus ihnen kann sich eine Vorbelastung des Natura 2000 - Gebietes ergeben. Noch nicht realisierte Pläne in der Aufstellung sind nur zu berücksichtigen, wenn ihre Verabschiedung mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten wird. Dazu ist etwa bei Bebauungsplänen mindestens Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

Die Eignung eines Vorhabens, ein Natura 2000 - Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, besteht nicht, soweit auszuschließen ist, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Lage zum bzw. im Natura 2000 - Gebiet und aller zu prognostizierenden Wirkungen und eventueller Kumulationseffekte eine nachteilige Veränderung eines Natura 2000 - Gebietes verursachen kann.

3. Wirkfaktoren der Planung und ihre Wirkung auf die Erhaltungsziele

3.1 Kurze Vorhabensbeschreibung

Bis auf ein allgemeines Wohngebiet entlang der östlichen Gebietsgrenze wird die gesamte Fläche des Änderungsbereiches **Teilfläche 1** als SO Hotel dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist für diese Teilfläche in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 2 b noch die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Hotels und eines Einkaufs- und Freizeitentrums aus.

Das Sondergebiet Hotel erstreckt sich somit von der Strandpromenade bis zur Ostseeallee. Das Wohngebiet an der Waldstraße wird unverändert übernommen wird, ist es bei nachfolgenden Betrachtungen zu vernachlässigen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 b sollen durch Ausweisung von 2 Sondergebietsflächen Hotel die entsprechenden Darstellungen Baurecht schaffen.

Mit Inbetriebnahme des Hotels ist keine Aufnahme oder die Intensivierung wasserseitiger Nutzungen wie Jet-Ski, Wasser-Ski o.ä. vorgesehen.

In der **Teilfläche 2** in Tarnewitz werden statt eines Sondergebietes Winterlager / Werft und statt eines Parkplatzes Mischgebietsflächen ~~und ein Allgemeines Wohngebiet*~~ dargestellt.

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 schaffen in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung.

3.2 Schutzgebietsdarstellung

3.2.1 Vogelschutzgebiet SPA 2034-401 „ Küstenlandschaft Wismarbucht“

Teilfläche 1

Mögliche Betroffenheiten ergeben sich nur für die zum Schutzgebiet gehörende Wasserfläche der Boltenhagenbucht, die dem intensiv genutzten Badestrand von Boltenhagen vorgelagert ist.

Der Badestrand von Boltenhagen und die Flachwasserzone erfüllen nur sehr bedingt Funktionen für Brutvögel. Der intensiv genutzte und in der Saison täglich geräumte Badestrand im Ortszentrum scheidet als Brutstandort grundsätzlich aus. Die dauernden Störfaktoren durch Badegäste und durch sonstige Aktivitäten und Strandnutzungen schränken die Bedeutung als Teillebensraum zur Nahrungsaufnahme während der Brutzeit ebenfalls erheblich ein.

Auch zur Überwinterung oder Rast wird die Boltenhagenbucht im Vergleich zu geschützteren Lagen in der inneren Wismarbucht wesentlich weniger genutzt. Rastvögel und /oder überwinternde Vogelarten, wie Höckerschwan, Eiderente, Bergente oder Mittelsäger weichen in diesem Teil des Vogelschutzgebietes in der Regel auf die innere Wismarbucht / Wohlenberger Wiek aus.

Aufgrund der bereits vorliegenden intensiven Nutzung der vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Schutzgebietsanteile sind auch die hierfür genannten Schutzziele für den Prüfvorgang nicht relevant. Denn die formulierten Schutzziele zielen auf die Erhaltung der Störungsarmut und Aufrechterhaltung einer natürlichen Küstendynamik hin.

Für die Wasserfläche ist die Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und die Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität, ebenso wie die Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage formuliertes Schutzziel.

Teilfläche 2

Mögliche Betroffenheiten ergeben sich nur für den Nahbereich des Schutzgebietes auf der Tarnewitzer Huk. Wasserflächen sind nicht betroffen.

In dem westlich, fast durchgängig gehölzbestockten Teil der Tarnewitzer Huk sind als Brutvögel Sperbergrasmücke und Neuntöter relevant. Rastvögel sind hier nicht zu betrachten.

* gemäß Hinweis der Genehmigung vom 1. Dezember 2010

Schutzziel ist hier die Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen.

Im Zuge des Marinabaus wurde entlang der neuen Zufahrtsstraße ein Wildschutzzaun errichtet. Dieser Teil des Schutzgebietes ist somit nicht zugänglich.

3.2.2 FFH-Schutzgebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Dieses Schutzgebiet betrifft nur die Teilfläche 2 des Änderungsbereiches. Die Entfernung vom Plangebiet zum Schutzgebiet beträgt ca. 30 m. Die oben erwähnte Einzäunung betrifft auch das in diesem Abschnitt grenzgleiche FFH-Gebiet. Eine Zugänglichkeit des Areals ist somit nicht gegeben.

Das insgesamt 23.828 ha große FFH-Schutzgebiet besteht zu 93 % aus Meeresgebieten. Nur 7 % der Schutzfläche sind terrestrische Flächenanteile, die mit Ausnahme eutropher Seen (LRT 3150) und naturnaher Kalktrockenrasen inkl. der Verbuschungsstadien (LRT 6210) stets im funktionalen und auch räumlichen Zusammenhang zu den marinen Lebensräumen der Meere und Küstenbereiche stehen.

Auf der Halbinsel der Tarnewitzer Huk sind mit Ausnahme des schmalen Küstenstreifens keine geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I kartiert. Die küstenbegleitenden Lebensraumtypen liegen eindeutig nicht mehr im möglichen Einwirkungsbereich der Änderungsplanung und sind für den vorliegenden Prüfungsvorgang unerheblich. Weitere Prüfschritte hinsichtlich der Lebensraumtypen sind entbehrlich. Geeignete Lebensraumbedingungen für Anhang II-Arten sind auch in diesem westlichen, uferfernen Teil der Tarnewitzer Huk nicht gegeben. Wenngleich die licht bestockten Sukzessionswälder der Tarnewitzer Huk grundsätzlich geeignete Landhabitate und Sommerlebensräume für den Kammmolch darstellen könnten, so ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Kammmolch dort vorkommt, sehr gering, da geeignete Laichgewässer, wie beispielsweise der LRT 3150 (natürliche eutrophe Seen) hier fehlen. Der Kammmolch bevorzugt größere Stillgewässer, Teiche mit ausreichend großen und offenen Wasserflächen. Aktuell nachgewiesen sind Kammmolchvorkommen auf der Halbinsel Wustrow. Auch die bislang durchgeführten herpetologischen Erhebungen haben keine Nachweise für diese Art ergeben. Auch das Vorkommen der Teichfledermaus kann aufgrund der großen Seltenheit dieser Art im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Ebenso lässt sich für alle weiteren Arten entweder keine Signifikanz ableiten, oder die Arten sind in diesem Teil des Schutzgebiets nicht relevant.

3.3 Mögliche Wirkketten

Tellfläche 1

Baubedingte Wirkungen

Mit der Baufreimachung, dem Gebäudeabtrag und der partiell erforderlichen Rodung des Baumbestandes sind auf einen relativ kurzen Zeitraum beschränkte Lärmbelastungen verbunden. Gegebenenfalls sind zeitweilige Grundwasserabsenkungen nötig. Der Baustellenverkehr erfolgt über vorhandene Straßen. Das Risiko technischer Unfälle wird als gering eingestuft, da die einzusetzenden Baumaschinen dem Stand der Technik entsprechen werden und geltende Vorschriften einzuhalten sind. Baubedingte Wirkungen, die in das Schutzgebiet hinein wirken sind ebenso wie Unfälle, die mit Havarien im Schutzgebiet verbunden wären, auszuschließen.

Anlagebedingte Wirkungen

Mit Realisierung der Baumaßnahme wird der vorhandene Gebäudebestand im Sondergebiet durch Neubauten ersetzt. Die Freiflächen werden im Zuge der Baumaßnahme umgestaltet. Die Frei- und Gehölzflächen im Plangebiet erfüllen für die Wasservogelarten keine Teillebensraumfunktionen. Die Fläche unterstützt somit nicht die Erhaltungsziele des Schutzgebietes. Es sind keine schädigenden Einwirkungen, die bis in das Schutzgebiet wirken könnten, zu prognostizieren.

Betriebsbedingte Wirkungen

Mit Aufnahme des Hotelbetriebs ist eine Zunahme der Besucher- und Gästekapazität in Botenhagen verbunden. Trotz der kurzen Distanz zum Schutzgebiet ist keine direkte oder mittelbare Einwirkung auf das Schutzgebiet erkennbar. Eine stärkere Frequentierung des angrenzenden Badestrandabschnittes lässt keine schädigenden Auswirkungen auf das Schutzziel des Gebietes erkennen. Eine Nutzungsintensivierung am Badestrand ist aufgrund der weiten Entfernung zu empfindlichen Schutzgebietsteilen nicht mit einer Verschlechterung verbunden. Neue störintensive Nutzungen am Strand oder auf dem Wasser, die den Schutzzweck gefährden könnten, werden mit Aufnahme des Hotelbetriebs nicht ermöglicht. Zusätzliche verkehrliche Belastungen sind nicht mit schädigenden Einwirkungen des Schutzgebietes verbunden.

Teilfläche 2

In der Teilfläche 2 werden wie auch in der Teilfläche in Boltenhagen Ortszentrum- Ost lediglich die Voraussetzungen zur Änderung von Nutzungsstrukturen geschaffen. Das Sondergebiet Werft / Winterlager und die Parkplatzfläche werden in ein Mischgebiet verändert. Verkehrliche Belastungen durch An- und Abfahrten und Störwirkungen durch menschliche Präsenz werden sowohl durch den Bau und Betrieb von Winterlagern bzw. durch eine Werft hervorgerufen als auch durch Nutzungen, die im nunmehr vorgesehenen Mischgebiet zulässig sind. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass aufgrund der dauerhaften Einzäunung eine Zugänglichkeit des Schutzgebietes für Unbefugte nicht möglich ist. Direkte Störwirkungen durch Menschen sind somit auszuschließen.

In der Gesamtbewertung sind mit der Änderungsplanung der Teilfläche keine veränderten Wirkketten oder andere Störfelder erkennbar. Sowohl hinsichtlich des Vogelschutzgebietes als auch hinsichtlich des FFH-Gebietes sind keine schädigenden Einwirkungen zu prognostizieren.

3.4 Beeinträchtigungspotenzial unter Berücksichtigung weiterer Pläne und Projekte

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden sowohl für die überplante Teilfläche im Ortszentrum Ost als auch für die überplante Teilfläche im Ortsteil Tarnowitz keine bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke in den beiden betroffenen Schutzgebieten einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten auslösen könnten.

Boltenhagen, den 19.November 2009

Bei den bisher erfolgten Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und der Avifauna an den drei Gebäuden und den zwei Gartenlauben auf dem ehemaligen Qualman- Grundstück in Boltenhagen, konnten folgende Ergebnisse festgestellt werden. Die folgenden Fledermausarten kommen in dem Untersuchungsgebiet vor: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Weitere Fledermausarten können auf Grund der guten Strukturen sowie der Überwinterungsmöglichkeit in den zugänglichen Kellerräumen ebenso in dem Gebiet vorhanden sein, wurden aber bisher nicht nachgewiesen.

Zu den Fledermausquartieren lassen sich folgende Aussagen treffen: Es konnten eine Wochenstube und ein Balzquartier der Zwergfledermaus im Drempelblechbereich des hinteren Anbaus des Hotel Seeblick festgestellt werden.

In dem Erholungsheim am Strand konnten schwärmende Tiere und ein Winterquartier der Arten Wasserfledermaus und Braunes Langohr aufgenommen werden. Darüber hinaus können weitere Fledermausarten das vorhandene Quartier als Winterquartier nutzen, aber auf Grund der schlechten baulichen Substanz und folglich Unzugänglichkeit dieses Gebäudes und der ungeeigneten Untersuchungszeit (keine Winteruntersuchung), kann das nur angenommen werden. So kann nur eine worst- case- Einschätzung eintreten, in der man annimmt, dass in diesem Objekt die typischen Arten der Region überwintern werden.

Folgende Vogelarten konnten im Untersuchungszeitraum in und an den Gebäuden kartiert werden: 10 Rauchschwalben (*Hirundo rustica*), 15 Mehlschwalben (*Delichon urbica*), 5 Hausrotschwänze (*Phoenicurus ochruros*) und 7 Haussperlinge (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeisen (*Parus major* u. *caeruleus*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Kleiber (*Sitta europaea*). Es sind zudem auch Mauersegler zu erwarten, welche schon vor Beginn der Kartierung abgezogen sind.

planung: blanck.

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

Verfasser des Umweltberichtes:

Fedder-Christian Paulsen
LANDSCHAFTSPLANUNG-LANDSCHAFTSÖKOLOGIE-FORSTPLANUNG
Dorfstraße 28
23717 Kasseedorf/ Segau
Tel. 04528/ 91 16 44 Fax 04521/ 91 16 45
fedder.paulsen@t-online.de