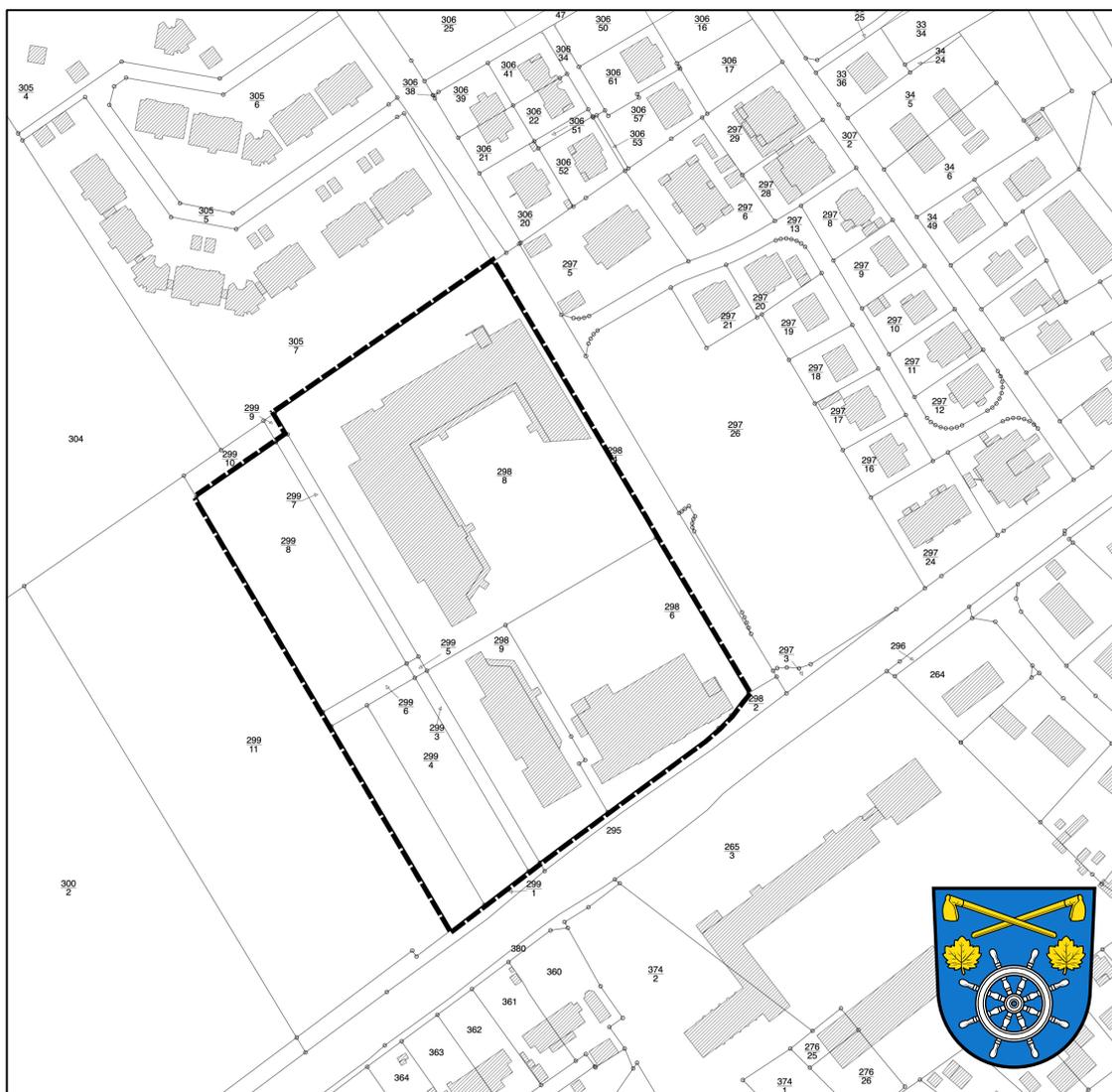


Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Begründung zur Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

— VORENTWURF —

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

16. August 2023

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	1
1.1. <i>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf</i>	1
1.2. <i>Untersuchungen</i>	2
2. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.1. <i>Lage und Bestand des Plangebietes</i>	4
2.2. <i>Standortalternativen</i>	7
3. Planerische Rahmenbedingungen	10
3.1. <i>Raumordnung und Landesplanung</i>	10
3.1.1. <i>Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)</i>	10
3.1.2. <i>Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)</i>	12
3.2. <i>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</i>	13
3.2.1. <i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)</i>	13
3.2.2. <i>Bestehende Bebauungspläne</i>	14
3.2.3. <i>Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)</i>	15
3.2.4. <i>Landschaftsplan (1998)</i>	16
3.2.5. <i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete</i>	16
3.2.6. <i>Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope</i>	16
3.2.7. <i>Baumschutzsatzung (2021)</i>	17
3.2.8. <i>Masterplan Boltenhagen 2020</i>	17
3.3. <i>Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</i>	17
4. Inhalt der Planung.....	20
4.1. <i>Bebauungs- und Nutzungskonzept</i>	20
5. Bebauungsplaninhalte	22
5.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	22
5.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	30
5.3. <i>Überbaubare Fläche</i>	34
5.4. <i>Bauweise</i>	35
5.5. <i>Verkehr</i>	36
5.5.1. <i>Ruhender Verkehr</i>	37
5.5.2. <i>Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	38
5.5.3. <i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	38
5.6. <i>Boden</i>	39
5.7. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung</i>	40
5.7.1. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> ..	40

5.7.2.	Grünordnung	41
5.7.3.	Externe Kompensation	44
5.8.	<i>Ver- und Entsorgung</i>	45
5.8.1.	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung	45
5.8.2.	Oberflächenentwässerung / Grundwasser	45
5.9.	<i>Immissionsschutz</i>	45
5.9.1.	Lärmimmissionen.....	45
5.10.	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	47
5.11.	<i>Weitere Hinweise</i>	49
5.12.	<i>Flächen- und Kostenangaben</i>	50
5.12.1.	Flächenangaben	50
5.12.2.	Kostenangaben	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzonen der Lebensmittelnahversorger in Boltenhagen, CIMA 2022	8
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung	14
Abbildung 5: Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen, CIMA 2022	19
Abbildung 6: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose, CIMA 2022.....	23

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2012, 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, 1033).

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand __.__.20__) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planungsunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am __.__.20__ den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom __.__.20__ bis zum __.__.20__ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am __.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ durchgeführt. Im Zeitraum vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.20__ gemäß § 4 Absatz 1 BauGB statt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am __.__.20__ dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.20__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit seiner Begründung und dem Umweltbericht vom __.__.20__ bis einschließlich __.__.20__ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom __.__.20__ wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum __.__.20__ zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in ihrer Sitzung vom __.__.20__ als Satzung gemäß § 10 BauGB Absatz 1 sowie die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

1.2. Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 1993, letzte Änderung 2016 – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011 – Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
- Flächennutzungsplan (FNP), 2004, in der Fassung der 13. Änderung 2017 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg, 2008 – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Landschaftsplan, 1998 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Baumschutzsatzung, 2021 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Masterplan Boltenhagen (MPB), 2020 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen, 2022 - CIMA Beratung + Management GmbH
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittelnahversorger im Einkaufszentrum Kastanienallee in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2022 – CIMA Beratung + Management GmbH
- Verkehrstechnische Untersuchung für die Erweiterung des Einzelhandelsstandort an der Kastanienallee in Boltenhagen, 2022 – LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH
- Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung, 2022 – Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U-Mücke GmbH
- Erläuterungen Konzept Niederschlagswasserableitung, 2023 – Ingenieurbüro Möller
- Umweltbericht zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2023 – Objekt + Landschaftsplanung Freie Landschaftsarchitekten Klisch & Schmidt
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2023 – Objekt + Landschaftsplanung Freie Landschaftsarchitekten Klisch & Schmidt
- Schalltechnische Untersuchung zur Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a , 2023 – LAIRM Consult GmbH

2. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ ist die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehenden Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im westlichen Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert positioniert und sein langfristiger Fortbestand gesichert werden.

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt aufgrund der Lage an der Mecklenburgischen Ostseeküste eine hohe touristische Bedeutung zu. Es herrscht eine kontinuierlich steigende Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs durch die Wohnbevölkerung und besonders durch die Tages- und Übernachtungsgäste vor. Der Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, um das flächenbegrenzte Ortszentrum Boltenhagen im flächenbeanspruchenden Lebensmitteleinzelhandel und fachmarktorientierten Angeboten zu ergänzen. Die Bestandsobjekte des Ergänzungsstandortes sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und ihres bautechnischen Zustandes nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Um der Funktion als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort zum Ortszentrum Boltenhagen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie des Lebensmitteldiscounters erforderlich. Weitere im Plangebiet vorhandene Nutzungen sind das im Vorkassenbereich des Vollsortimenters befindlichen Bäckerei-Café, ein Blumenladen sowie ein Lotto-/Post-Shop. Darüber hinaus sind ein Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt im Nordosten des Plangebietes sowie im Südwesten eine Ladenzeile mit einem Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation sowie einer Spielhalle im Plangebiet ansässig. Diese ergänzenden Nutzungen werden im Zuge des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens der Lebensmittelmärkte teils neugeordnet, teils aufgegeben. Im Zuge der vorgenannten Planungsmaßnahme soll außerdem eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes in Richtung der im Westen angrenzenden Flächen gesichert werden, um einer zukünftigen möglichen Siedlungserweiterung Boltenhagens nach Südwesten Rechnung zu Tragen.

Die Sicherung der Nahversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Darüber hinaus begünstigt die Bündelung der Nahversorgungsangebote in verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse Klützer Straße (L03) die Reduzierung notwendiger Verkehrsfahrten in das benachbarte Grundzentrum Klütz und führt somit zu kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung kann dadurch ein Beitrag zur Vermeidung von Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB geleistet und eine allgemeine Vermeidung und Verringerung des Verkehrsaufkommens erreicht werden. Ergänzend ist der Nahversorgungsstandort durch einen Haltepunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in das überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden und dadurch aus den anderen Ortsteilen und Gemeinden gut zu erreichen.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die sich auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht realisieren lassen, sieht die Gemeinde die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ als erforderlich

und geboten an. Parallel erfolgt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans.

2.1. Lage und Bestand des Plangebietes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg, rund 25 Kilometer nordwestlich der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde gehört dem Amt Klützer Winkel an und befindet sich zudem in der Metropolregion Hamburg. Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ liegt am südwestlichen Ortseingang des Ortsteils Boltenhagen an der Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03). Das Plangebiet umfasst ca. 25.251 m². Dazu zählen ebenfalls derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Standort ist ca. 600 Meter vom zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ entfernt.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche begrenzt, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße Kastanienallee und im Süden durch die Klützer Straße (L03) begrenzt. Im Südwesten umfasst der Geltungsbereich in Teilen die an den Bestand angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche. Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von den Flurstücken 299/9, 299/10 und 305/7
- im Nordosten vom Flurstück 298/4
- im Südosten vom Flurstück 298/2 (tlw.) und
- im Südwesten von den Flurstücken 299/1 /tlw.) und 299/11 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst

- die Flurstücke 298/6, 298/8, 298/9, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8 und 299/11 (tlw.) als private Grundstücksfläche

der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen.

Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet wird überwiegend durch den bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort sowie zugehörige Flächen für Stellplatzanlage und die Anlieferung geprägt. Der südwestliche Teil des Gebietes umfasst einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bestand weist eine zur Straße Kastanienallee geöffnete und zu den übrigen Grenzen geschlossen wirkende Bebauung aus drei Gebäuden mit je nur einem Geschoss auf, die sich um die gemeinsame Stellplatzanlage gruppieren. Die Stellplatzanlage und damit das Plangebiet wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt an der Kastanienallee erschlossen, die nach Südosten zur Klützer Straße (L03) führt. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine weitere Grundstückszufahrt an der Kastanienallee, welche unter anderem zur Anlieferung der Bestandsnutzungen sowie zur Erschließung einzelner Mitarbeiterstellplätze im nordwestlichen Plangebiet dient.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein ausgeprägter Gehölzbestand auf einer Grünfläche an das Plangebiet an, welcher Teil der Freianlage der Ferienwohnanlage am Ahornweg ist. Im Nordosten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine an die Kastanienallee angrenzende und über diese erschlossene öffentliche Stellplatzanlage. Weiter nordöstlich beginnt das Ortszentrum Boltenhagen mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie touristischen Nutzungen. Im Südosten grenzt auf der

Südostseite der Klützer Straße (L03) außerhalb des Plangebietes der Standort einer Grundschule in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet an. Im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Topografie

Die Topografie des Einzelhandelsstandortes ist überwiegend eben bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 7,5 m üNN im bereits bebauten Teilbereich. In westliche Richtung steigt die Geländehöhe auf ca. 9 m üNN an. Im derzeit unbebauten westlichen Teil des Plangebietes beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 10 m üNN. Der Höhenunterschied wird zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und den bestehenden Märkten im Bereich einer Böschung in Form eines Geländever-sprungs überwunden.

Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Osten über die Kastanienallee erschlossen, von welcher zwei Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet führen: die eine befindet sich in mittlerer Lage und führt auf die Stellplatzanlage, die andere liegt am nordöstlichen Rand und dient derzeit hauptsächlich der Anlieferung. Das Plangebiet ist über die Kastanienallee an die südöstlich angrenzende Hauptverkehrsachse, die Klützer Straße als Landstraße und damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L03 (Klützer Straße) verbindet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit der benachbarten Stadt Klütz und stellt zudem eine direkte Verbindung über die Stadt Grevesmühlen zur Landeshauptstadt Schwerin dar. Die Klützer Straße führt in Richtung Nordosten vom Plangebiet direkt in das Ortszentrum Boltenhagen und das weitere Gemeindegebiet.

An der Kastanienallee befindet sich unmittelbar an der zentralen Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage die Bushaltestelle „Boltenhagen EKZ“ an der über eine Buslinie mehrmals täglich eine Anbindung an das übrige Gemeindegebiet besteht. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die nahegelegene Haltestelle „Boltenhagen A.-Bebel-Straße“, die von mehreren überörtlichen Buslinien bedient wird und eine Anbindung an weitere Gemeinden und Ortschaften im Landkreis bietet. Südöstlich des Plangebietes liegt südöstlich der Klützer Straße die Haltestelle „Boltenhagen Schule“ direkt an der Grundschule Boltenhagen.

Parallel zur Klützer Straße verlaufen beidseitig kombinierte Rad- und Fußwege, die sich nordwestlich der Straße in die Kastanienallee fortsetzen.

Immissionen

Das Plangebiet ist derzeit nur geringfügig durch Immissionen betroffen. Es gibt keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen, abgesehen von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, in der näheren Umgebung. Zu beachten sind jedoch die Immissionen, insbesondere Lärm, aus dem Straßenverkehr, mit der angrenzenden Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) sowie den in näherer Umgebung befindlichen nebengeordneten Straßen. Aufgrund der Abstände zu benachbarten Wohngebäuden bzw. Ferienimmobilien und der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper gehen auch vom Plangebiet selbst keine unverträglichen Immissionen auf die Nachbarschaft aus.

Luft und Klima

Die Lage des Gemeindegebiets an der Ostseeküste trägt zu günstigen Luft- und Klimabedingungen bei. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an unbebaute Freiflächen der Landwirtschaft an, wodurch das Mikroklima begünstigt wird. Die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umgebung des Plangebietes ist von einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Leidglich das Plangebiet selbst, sowie die nordöstlich angrenzende Stellplatzanlage und die Außenlagen der südöstlich gelegenen Grundschule weisen höher versiegelte Flächen auf.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere ausgehend von der Klützer Straße (L03), entstehen. Darüber hinaus können durch den Straßenverkehr Lärmimmissionen ausgehen. Weitere Immissionen sind jedoch nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst ist aufgrund der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper von keinen erheblichen Immissionen gegenüber den Wohngebäuden in näherer Umgebung auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die großflächigen Einzelhandelsmärkte mit den zugeordneten Stellplatzanlagen geprägt. Im direkten Plangebietsumfeld ist zusätzlich zu den angrenzenden, teils landwirtschaftlich genutzten Frei- und Grünflächen insbesondere die aufgelockerte Wohnbebauung prägend. Es handelt sich hier um eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Bereichs. Im nahegelegenen Ortszentrum Boltenhagen wird die aufgelockerte Bebauung ebenfalls aufgenommen, jedoch befinden sich hier neben kleineren Einfamilienhäusern auch größere Gebäudekubaturen, u.a. in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Grünbestand und Gewässerstrukturen

Das Plangebiet ist im Bereich des Einzelhandelsstandortes hochgradig versiegelt. Die Stellplatzanlage ist mit Hecken und vereinzelt Gehölzen durchgrünt, die zum Teil geschützt sind. Südwestlich im Plangebiet liegt ein zusammenhängende Landwirtschaftsfläche vor, die durch einen geschützten Gehölzstreifen von den baulichen Nutzungen im Plangebiet abgegrenzt wird. Entlang der Klützer Straße (L03) im Südosten sowie an der Kastanienallee gegenüber der Einmündung des Rosenwegs grenzen straßenbegleitend Gehölze in Form von Alleen an.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gewässerstrukturen vor. In näherer Umgebung befindet sich jedoch ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer. Die Ostsee liegt ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes. Der Flusslauf des „Klützer Bachs“ verläuft ca. 700 m nordwestlich des Geltungsbereichs in Süd-Nord-Richtung. In ca. 600 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet befinden sich einzelne Gewässerstrukturen im Bereich eines ehemaligen Moores.

Boden

Im Gebiet des Plangeltungsbereichs und näherer Umgebung sind überwiegend Pseudogleye auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss vorzufinden, welche eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aufweisen.

Bei Raumkernsondierungen für die Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet pleistozäne Geschiebeablagerungen aus Geschiebelehm und -mergel unterhalb der anthropogen überprägten, humosen Deckschicht vorgefunden. Der umgelagerte Deckhorizont setzt sich im Wesentlichen aus humifizierten, locker gelagerten Sand-/Schluff-Gemischen zusammen. Anthropogene Fremdbestandteile wurden hier nicht gefunden. Unterhalb der Deckschicht befinden sich steif-konsistente bis halbfeste Geschiebelehme und -mergel, welche sich hauptsächlich aus sandig-kiesigen Schluff-/Ton-Gemischen zusammensetzen. Weiterhin wurden unterhalb der Geschiebelehm- und -mergelschicht Feinsande angetroffen.

Grundwasser wurden bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt demnach als gespanntes Grundwasser unterhalb der erkundeten Schichtenabfolge ($\leq +4,5$ m NHN). Zudem wurden bei sensorischer Prüfung keine Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen des Bodens hindeuten, im Plangebiet vorgefunden. Sämtliche Baugrundsichten wurden als sensorisch unauffällig eingeschätzt.

2.2. Standortalternativen

Aufgrund der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie der mit den Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten verbundenen Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde eine Betrachtung von möglichen Standortalternativen vorgenommen.

Aufgrund der nicht länger zeitgemäßen Verkaufsflächengröße und des bautechnischen Zustandes der Bestandsgebäude beider Lebensmittelmärkte am Standort sind für beide Lebensmittelbetriebe zeitgemäße und zukunftsfähige Neubauten erforderlich. Die Nahversorgungsfunktion der Gemeindebevölkerung sowie der Tages- und Übernachtungsgäste soll durch das Vorhaben langfristig gesichert werden. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung geht ebenfalls ein höherer Bedarf an Stellplätzen einher, um eine geeignete Anbindung des Standortes sicherzustellen. Aus diesen Gründen entsteht ein größerer Flächenbedarf als im Bestand vorhanden.

Eine Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ kommt aufgrund des dortigen Mangels an großen, zusammenhängenden Flächen nicht als Alternative in Betracht. Die Betriebe im ZVB weisen eine durchschnittliche Verkaufsflächengröße von rund 65 m^2 je Betrieb auf, was auf die gewachsene kleinteilige Struktur im Ortszentrum der Gemeinde zurückzuführen ist. Um dort größere Betriebe realisieren zu können, müsste in die bestehende Bebauungsstruktur durch Abriss von Bestandsgebäuden eingegriffen werden oder es müssten Freiflächen überbaut und zusätzlich an die nötige Infrastruktur erschlossen werden (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5).

Eine Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte an die Standorte der beiden zusätzlichen Nahversorger im Gemeindegebiet, welche sich weiter südöstlich im Gemeindegebiet befinden, ist ebenso wenig sinnvoll. Der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter, welcher sich ca. 500 m südöstlich des Ortszentrums befindet, weist eine Verkaufsfläche von rund 600 m^2 auf und hat trotz seiner damit unterdurchschnittlichen Größe eine gute Leistungstärke (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Es ist jedoch aufgrund der umgebenden Ferienanlagen sowie einem Campingplatz keine geeignete Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Vollsortimenter verfügbar, um einen weiteren Lebensmittelmarkt dort anzusiedeln. Hierfür müssten neue Flächen beispielsweise vom

Aktivpark Boltenhagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Anspruch genommen werden, was sich wiederum negativ auf das Freizeitangebot für den Tourismus auswirken würden. Auch beim Standort des im südöstlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Tarnewitz vorhandenen Lebensmitteldiscounters müssten benachbarte Flächen überbaut werden, um einen zusätzlichen Nahversorger ansiedeln zu können. Zudem ist dieser Standort wenig zentral und wird hauptsächlich von Pkw-Kundschaft und ebenso überwiegend von der Bevölkerung des Ortsteils frequentiert (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Eine wohnortnahe und zentrale Nahversorgung der gesamten Gemeinde könnte durch eine Standortverlagerung der Lebensmittelmärkte aus der Kastanienallee an diesen Standort nicht sichergestellt werden. Gleiches gilt für eine mögliche Ansiedlung im nordwestlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Redewisch. Hier ist zudem die Bevölkerungsbasis mit weniger als 400 Einwohner:innen zu gering für einen eigenen Lebensmittelnahversorger (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8). Außerdem herrscht derzeit eine räumlich „gute Arbeitsteilung“ (CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 7) zwischen den drei Nahversorgungsstandorten im Gemeindegebiet (s. Abb. 1). Wiederum herrscht aufgrund der als gut eingeschätzten Nahversorgungssituation kein Bedarf einer Ausweisung eines weiteren, zusätzlichen Nahversorgungsstandortes im Gemeindegebiet (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8).

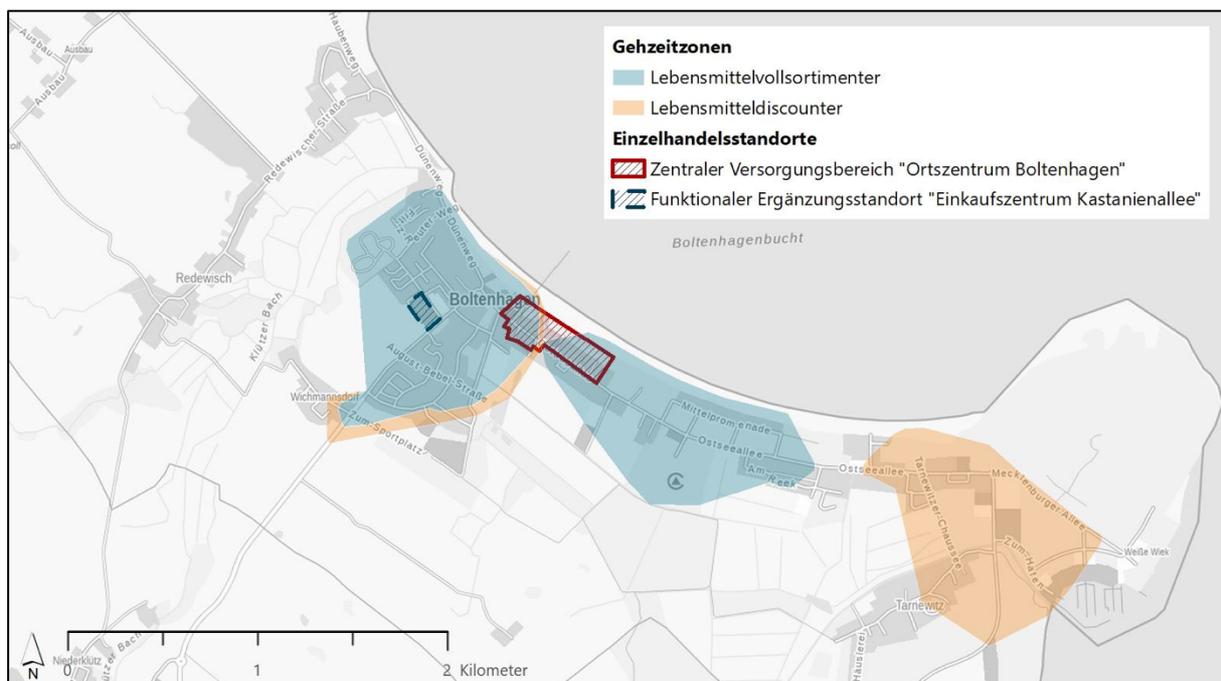


Abbildung 1: Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzone der Lebensmittelnahversorger in Boltenhagen, CIMA 2022

Der Standort des Plangebietes wird im Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in Boltenhagen als „funktionaler Ergänzungsstandort“ dargestellt (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Es handelt sich hierbei nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, wie bei dem Ortszentrum Boltenhagen, sondern um einen funktionalen Sonderstandort. Er dient zur Ergänzung der im ZVB fehlenden Angebote aufgrund der dortigen geringen Flächenverfügbarkeit, insbesondere im Nahversorgungsbereich. Von Bedeutung für das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ sind demnach die bereits vorhandenen Nutzungen in näherer Umgebung und die nötige Infrastruktur, Anbindung und Erschließung. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und ist aus allen Wohn- und Feriensiedlungsgebieten Boltenhagens mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Als

einzigem großflächiger Lebensmittelvollsortimenter im Nahbereich des Grundzentrums Klütz wird der betreffende Markt am Standort neben der Wohnbevölkerung und der Feriengäste Boltenhagens ebenfalls von Kund:innen aus der Stadt Klütz frequentiert (vgl. ebd.). Der Standort liegt zudem in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum und ergänzt diesen. Seine Lage und die geeignete Erreichbarkeit sind folglich von hoher Bedeutung.

Aus der Gesamtschau der Alternativen ergibt sich die planerische Intention, das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben am bestehenden Nahversorgungsstandort an der Kastanienallee zu realisieren. Damit verbunden ist eine vergleichsweise geringe Neuinanspruchnahme benachbarter landwirtschaftlicher Flächen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern sind im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) formuliert und werden in Regionalen Raumentwicklungsprogrammen (RREP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern aufgeführt.

3.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) von 1993, zuletzt geändert 2016, stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar, mit dem Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse im gesamten Bundesland sowie im Vergleich zu anderen nationalen und europäischen Regionen herzustellen.

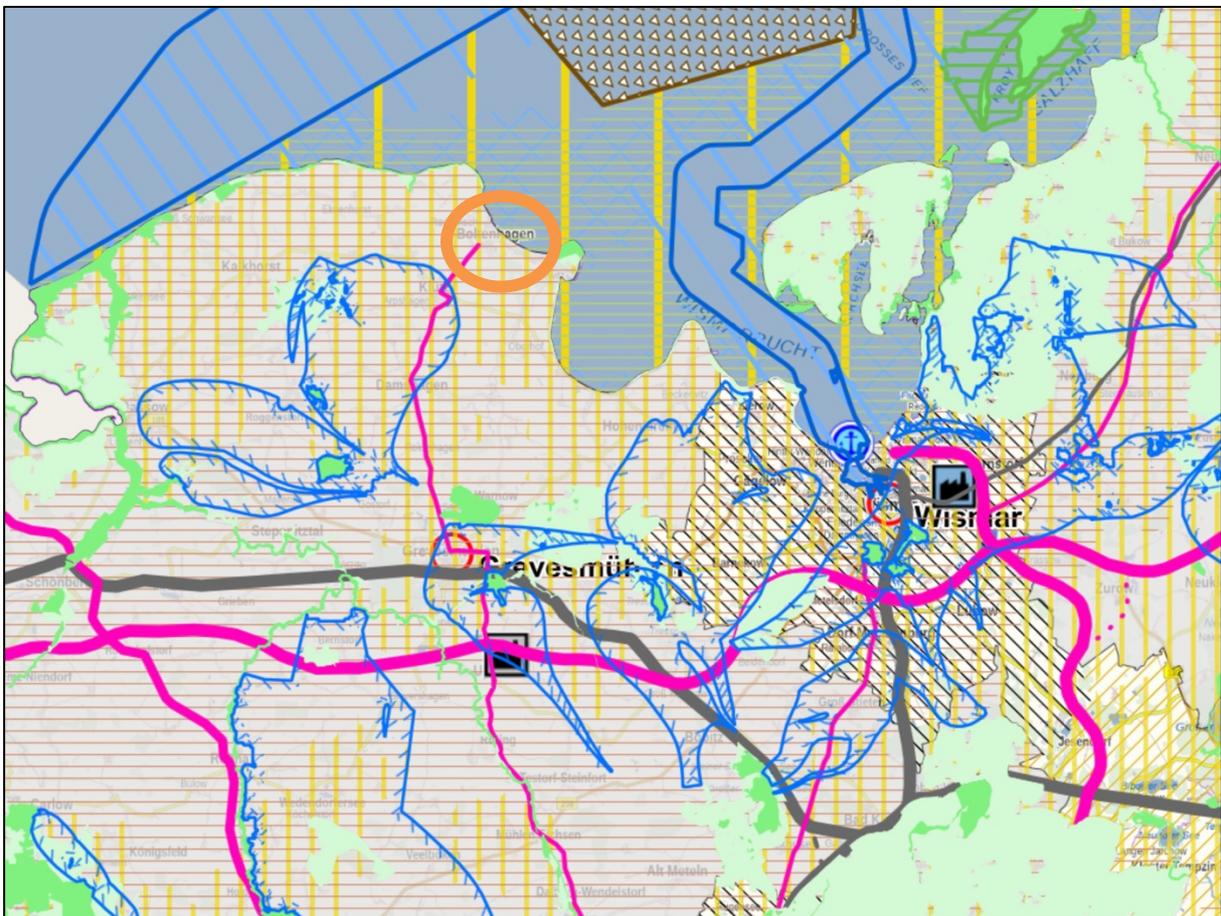


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm ordnet Boltenhagen dem ländlichen Raum zu. Boltenhagen wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus, die angrenzende Ostsee küstennah als marines Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie teils als marines Vorbehaltsgebiet für Fischerei dargestellt. Die Klützer Straße (L03) wird ab Ortsausgang nach Süden als Großräumiges Straßennetz dargestellt. Im Osten des Gemeindegebietes zeigt das Landesraumentwicklungsprogramm ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie unter anderem einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden sowie den Einwohner:innen einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglichen (vgl. LEP Kap. 3.3.1). Der Tourismus ist wiederum ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten und soll auch wegen seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, auch in der Abwägung mit anderen Belangen, besonderes Gewicht beigemessen werden. Ferner sollen die natur- und kulturräumlichen Potentiale des Landes erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. LEP Kap. 4.6).

Da im Plangebiet die Ansiedlung auch von großflächigem Einzelhandel ermöglicht werden soll, sind grundsätzlich die Ziele und Grundsätze des LEP 2016 im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten:

4.3.2 Ziffer (1)

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“

4.3.2 Ziffer (2)

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

4.3.2 Ziffer (3)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.“

4.3.2 Ziffer (4)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der

Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“

Die Berücksichtigung der aufgeführten Ziele und Grundsätze des LEP 2016 ist für die vorliegende Planung mit einem Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit abzu prüfen. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.1 erläutert.

3.1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2011 gibt als überfachliches, überörtliches und zusammenfassendes Planwerk den Handlungsrahmen für eine nachhaltige, den gemeinschaftlichen Interessen dienende räumlich geordnete Regionalentwicklung vor, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Westmecklenburgs wirtschaftlich entfalten können, die natürlichen Lebensgrundlagen für die Bevölkerung dauerhaft gesichert werden und auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilgebieten hingewirkt wird.

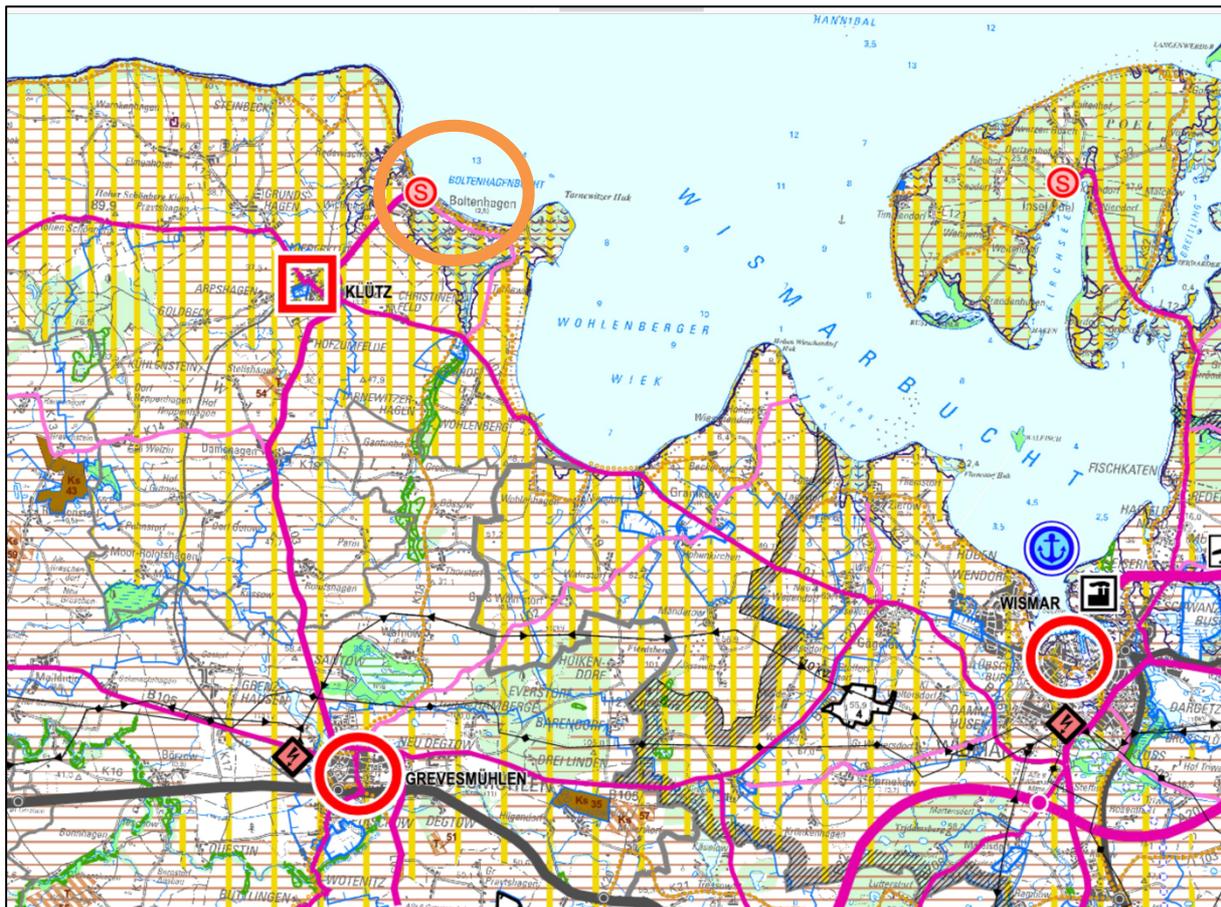


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Das RREP stellt Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt und Tourismusschwerpunktraum dar. Boltenhagen liegt gemäß den Darstellungen des RREP innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. Küstennah wird in Teilen der Gemeinde Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Der Großteil des Gemeindegebietes wird als Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt. Die Klützer Straße wird als Überregionales Straßennetz in Richtung der Stadt Klütz, die Ostseeallee übergehend in die Straße An der Weißen Wiek in Richtung Südwesten als bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz dargestellt. Entlang der Ostseeküste wird die Darstellung Regional bedeutsames Radroutennetz abgebildet.

Boltenhagen als ein Siedlungsschwerpunkt ist Hauptort der Gemeinde, der die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen soll (vgl. RREP Kap. 3.3). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden. Das regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden (vgl. RREP Kap. 3.1.3). In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. RREP Kap. 5.3). Das Plangebiet liegt entsprechend der Darstellungen der Karte zum Hochwasserrisikomanagement des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern außerhalb jeglicher Überflutungsflächen.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 09. April 2004, zuletzt geändert in seiner 13. Fassung am 26. Oktober 2017 (14. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren), stellt den überwiegenden südöstlichen Teil der Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar, in welchem sich das Zusatzzeichen „Post“ befindet.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplans wird im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die südwestlich angrenzende Darstellung des FNP, die gemäß der 1. Änderung des FNP vom 05. April 2006 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport/Freizeit gemäß § 11 BauNVO darstellt. Nordwestlich davon wird aufbauend auf der Urfassung des FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Klützer Straße (L03) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr für die örtlichen Hauptverkehrswege mit der Bezeichnung „Landesstraße“ dargestellt und wird von einem örtlichen Wander- und Radweg an der nordwestlichen Straßenseite begleitet. Die angrenzende Straße Kastanienallee wird als ebenfalls Fläche für den überörtlichen Verkehr für die örtlichen Hauptverkehrswege mit der Bezeichnung „örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Außerhalb und westlich des Plangebietes werden weitere Flächen als Sonstiges Sondergebiete sowie Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), umgeben von Grünflächen dargestellt. Im Norden des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnungen /-häuser (§ 10 BauNVO)

und nordöstlich davon ein weiteres Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nordöstlich grenzt eine öffentliche Parkfläche an das Plangebiet an, woran die Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebietes anschließen. Südöstlich der Klützer Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne [...] aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“, so dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt für das Plangebiet Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum sowie für Sport und Freizeit, ein Mischgebiet mit dem Zusatz „Post“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die Entwicklungs- und Modernisierungsabsicht des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ entspricht daher nicht vollumfänglich den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da die geplante Modernisierung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, innerhalb der vorhandenen Flächendarstellungen nicht umsetzbar ist, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

3.2.2. Bestehende Bebauungspläne

Für einen Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ vom 12. Dezember 1996, teils für das südöstliche in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung vom 17. März 2007. Für den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Verkaufsflächen weist der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO aus. Im Sondergebiet wird die

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beschränkt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie die Dachform werden durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m als Höchstmaß, einer Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß sowie einer Dachneigung zwischen 15°-30° gesteuert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen definiert. Ihr Zuschnitt gibt die Gebäudeanordnung und -dimensionierung sowie teils die Ausrichtung und Orientierung einzelner Fassadenseiten vor. Eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verläuft an der nordwestlichen und heutigen südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Kastanienallee ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche beidseitig von Anpflanzgeboten für Bäume flankiert ist. Weitere Baumpflanzungen sind zeichnerisch und textlich im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a umfasst die privaten Grundstücksflächen im Südosten des Plangebiets sowie angrenzend die Klützer Straße bis zur südöstlich gegenüberliegenden Straßenseite. Für diesen Teil des Plangebiets werden die Nutzungen und Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters und der Ladenzeile als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird ebenfalls durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die Traufhöhen werden auf 5 m als Höchstmaß, die Firsthöhen auf 10 m als Höchstmaß bei einer Dachneigung zwischen 15°-30° begrenzt. Die Anordnung und Ausgestaltung der Bebauung wird durch Baugrenzen gesteuert, welche um maximal 0,5 m durch Dachüberstände überschritten werden dürfen. Südwestlich des ausgewiesenen Baufeldes ist eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine ausgewiesene Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich zusätzlich im südöstlichen Bereich zwischen Baufenster und dem Fuß- und Radweg nordwestlich der Klützer Straße. Neben dem Erhalt von Bestandsbäumen werden im Bereich der Stellplatzanlage sowie entlang der Klützer Straße ebenfalls Baumanpflanzungen festgesetzt. Die Klützer Straße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, bei der zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg auf der Nordwestseite eine flächenhafte Ausweisung als Verkehrsgrün vorliegt, innerhalb derer die straßenbegleitenden Einzelbaumfestsetzungen liegen.

Für den Teil des Geltungsbereiches des Planvorhabens, der sich auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen befindet, liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist, um die Planungsziele verwirklichen zu können, eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ erforderlich.

3.2.3. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg von 2008 weist für das Plangebiet keine Darstellungen auf.

Entlang der Ostseeküste wird ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt (GLRP Karte I). Dies führt zur Berücksichtigung von besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen (vgl. GLRP Karte III). Hierzu gibt es einen Fachvorschlag zur Neuausweisung eines Europäischen Vogelschutzgebiets nach Kabinettsbeschluss vom 29.

Januar 2008 (vgl. GLRP Karte V). Die Ostsee selbst im Gewässergebiet der Bucht Boltenhagens befindet sich gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG in einem „Biotopverbund im engeren Sinne“.

3.2.4. Landschaftsplan (1998)

Der Landschaftsplan (LP) von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, gibt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wieder. Schwerpunkte des Landschaftsplans sind der Erhalt und die Entwicklung der landschaftlichen Attraktivität der Gemeinde für den Fremdenverkehr und die landschaftsgebundene Erholung (vgl. LP 1998, S. 1).

Zu Geologie und Boden trifft der LP folgende Aussagen für das Plangebiet: Geschiebelehm bzw. -mergel (z. T. auf Sand oder Tonmergel) sowie eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung (vgl. LP 1998, Karte 2). Die Karte zur Hydrologie stellt die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einem Schadstoffeintrag für das Plangebiet als gering sowie den Geschütztheitsgrad des obersten Grundwasserleiters als geschützt dar (vgl. LP 1998, Karte 3). Die Karte zum Landschaftsbild stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit im Südwesten angrenzender ungenügender landschaftlicher Ortsrandeinbindung sowie einer geringen Landschaftsbildqualität dar (vgl. LP 1998, Karte 4). Weiterhin werden ausgehend von der unmittelbar am Plangebiet angrenzenden Straßenverbindung zwischen Klütz und Boltenhagen verkehrsbedingte Lärmbelastungen dargestellt (vgl. ebd.). Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zum Plangebiet selbst, stellt aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Möglichkeit zur langfristigen Siedlungsentwicklung in Richtung Südwesten dar (vgl. LP 1998, Karte 5).

3.2.5. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Lediglich die Ostsee selbst stellt im Bereich der Boltenhagenbucht ein Europäisches Vogelschutzgebiet mit der Bezeichnung DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ dar. Dieses Schutzgebiet beginnt in ca. 470 m Entfernung zum Plangebiet in nordöstlicher Richtung. Direkte Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind damit auszuschließen. Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) sind in einem Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.2.6. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Das Plangebiet liegt nicht in naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Flächen. Es liegt zudem außerhalb eines Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG MV. Die Karte der Biotop- und Nutzungstypen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern stellt die Flächen des Plangebietes als Acker und Erwerbsgartenbau dar. Die nahegelegene Ostsee ist im Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG als Küstenbiotop enthalten. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop in Form einer Jüngerer Feldhecke (BHJ). Diese geschützte Hecke verläuft über den Geltungsbereich hinaus Richtung Westen und Süden und befindet sich damit im näheren Umfeld (bis 200 m) des Plangeltungsbereichs. Weiterhin befinden sich dort ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer (SE) sowie ein naturnahes Feldgehölz (BHX), welche

beide im Biotopkataster des Landes eingetragen sind.

3.2.7. Baumschutzsatzung (2021)

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wie zum Beispiel Lärm, Niederschläge oder Schadstoffimmissionen, zur Erhaltung eines artenreichen Pflanzbestandes als Lebensraum für die Tierwelt sowie zum Schutz vor Wind / Bodenerosionen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 18. November 2021 eine Baumschutzsatzung erlassen.

In dieser sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (Taxus) und Stechpalme (Ilex) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist) sowie Kiefern (Pinus) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt. Maßgebend dafür ist der Stammumfang in 1,30 m Höhe vom Erdboden gemessen.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, wie Kompensationsmaßnahmen nach § 7 der Baumschutzsatzung, versehen werden.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die dem o. g. Schutz unterliegen. Im Bereich der Stellplatzanlage handelt sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), wovon nur ein Teil den Stammumfang von 50 cm erreicht. Alle Bäume im Bereich der Stellplatzanlage sind im rechtsgültigen Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzt.

3.2.8. Masterplan Boltenhagen 2020

Der Masterplan Boltenhagen 2020 (MPB) soll als Handlungsanleitungen helfen, zukünftigen Entwicklungen adäquat zu begegnen. Hierfür beschreibt der Masterplan einen „Roten Faden“ für die Ortsentwicklung mit Empfehlungscharakter. Als übergeordnete Ziele der eigentlichen Ortsentwicklung werden u.a. das Selbstverständnis des Ostseebades als touristische Destination, die Positionierung Boltenhagens in den Angebotskategorien Gesundheitsvorsorge, Wellness, Wasser, Luft sowie die Vermarktung als Seeheilbad Boltenhagen genannt (vgl. MPB S. 6).

Als Handlungsempfehlungen werden beispielsweise das Anstreben eines breit aufgestellten Angebotes aus medizinischen und therapeutischen Dienstleistungen sowie eine generelle Qualitätssteigerung der Angebote aufgeführt (vgl. MPB S. 74). Weiterhin wird bei den Handlungsempfehlungen für das Außenmarketing die Betrachtung der Kaufkraft Einzelner geschildert. Durch Betrachtung des Kaufkraftpotenzials möglicher Konsumenten sowie der Erwerbsangebote in der Wirtschaft können Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Perspektive einer Region gezogen werden (vgl. MPB S. 92). Aus diesem Grund wird im Masterplan Boltenhagen empfohlen, die Angebotsqualität in diesen Bereichen besonders zu beachten. Die Modernisierungs- und Erweiterungsabsicht des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ kommt dieser Handlungsempfehlung entgegen.

3.3. Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die für dieses Planvorhaben relevante Einzelhandelsuntersuchung ist im Auftrag der Gemeinde

Ostseebad Boltenhagen im Amt Klützer Winkel durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Juni 2022 in Form eines Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde angefertigt worden. Dieses Strategiepapier wurde von der Gemeindevertretung am 18.08.2022 durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinn des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 10). Das Strategiepapier trifft Aussagen über die planerisch angestrebte und geordnete Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet (vgl. ebd.). Zukünftige Einzelhandelsprojekte sollen im Sinne der allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsziele umgesetzt und für die bestehende Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Als übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Boltenhagen sind neben der „Sicherung einer möglichst flächendeckenden, qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste“ der „Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs [...]“ sowie der „Erhalt und die Stärkung des funktionalen Ergänzungsstandortes [...]“ vorgesehen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 9).

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Landkreis Nordwestmecklenburg kommt gemäß Einzelhandelsuntersuchung keine Funktion als Zentraler Ort zu. Sie ist dem ca. 5 km entfernten Grundzentrum Klütz zugeordnet, stellt hingegen gemäß RREP WM 2011 einen Siedlungsschwerpunkt dar. Dieser muss die Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten und zur räumlichen Siedlungsentwicklung beitragen sowie sich gleichzeitig seiner Aufgabe als bedeutendes touristisches Ziel als Seeheilbad an der mecklenburgischen Ostseeküste widmen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 2). Die touristische Bedeutung Boltenhagens spiegelt sich im Einzelhandelsbesatz wider, dessen Angebote hauptsächlich auf touristische Nachfrage ausgerichtet sind (vgl. ebd.). Das Nahversorgungsangebot übersteigt die Nachfrage der 2.524 Einwohner:innen deutlich, jedoch entsprechen die Übernachtungs- und Tagesgäste einem Äquivalent von weiteren rund 6.700 Einwohner:innen. Auf das nahversorgungsrelevante Sortiment entfallen mit 3.690 m² rund 43 % der Boltenhagener Verkaufsfläche, wofür die im Ort ansässigen Lebensmittelmärkte – wie der bestehende Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter im Plangebiet des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ – hauptverantwortlich sind. Das Sortiment Drogeriewaren wird als Randsortiment lediglich in den Lebensmärkten angeboten. Mit 4.640 m² und rund 54 % entfällt mehr als die Hälfte der gemeindlichen Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente, wovon der Großteil in kleinteilig strukturierten Läden im Ortszentrum vorzufinden ist (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 3). Größere, fachmarktorientierte Angebote finden sich lediglich im Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“. Von den insgesamt 8.570 m² Verkaufsfläche in Boltenhagen entfallen lediglich 240 m² auf nicht-zentrenrelevantes Sortiment, untergebracht in vier Betrieben. Viele Angebote des nicht-zentrenrelevanten Sortiments sind gar nicht in der Gemeinde vorhanden (z.B. Möbel, Baumarktartikel, Gartenbedarf). Für die Versorgung der Bevölkerung in diesem Bereich sind Zentrale Orte in der Umgebung verantwortlich, wie bspw. die Städte Klütz, Grevesmühlen oder Wismar. Durch die Kaufkraftzuflüsse aus touristischer Nachfrage, aber auch aus der Stadt Klütz, da dort kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist, ist der Umsatz in Boltenhagen (27,7 Mio. €) mehr als doppelt so hoch, als die Wohnbevölkerung an einzelhandelsrelevanter Nachfrage besitzt (ca. 13,1 Mio. €).

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Ortszentrum Boltenhagen“ befindet sich am östlichen Ortseingang an der Strandpromenade und bietet hauptsächlich zentrenrelevantes Kernsortiment in kleinteilig strukturierten Läden an (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 4). Lediglich sechs Betriebe haben ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Bäckerei-Cafés und Spezialitätengeschäfte) (vgl. ebd.). Die durchschnittliche Verkaufsfläche im Ortszentrum entspricht

rund 65 m² je Betrieb (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Diese kleinteilige Struktur lässt keine großformatigen Betriebe zu, die beispielsweise leistungsstarke und moderne nahversorgungsrelevante Anbieter im Durchschnitt benötigen.

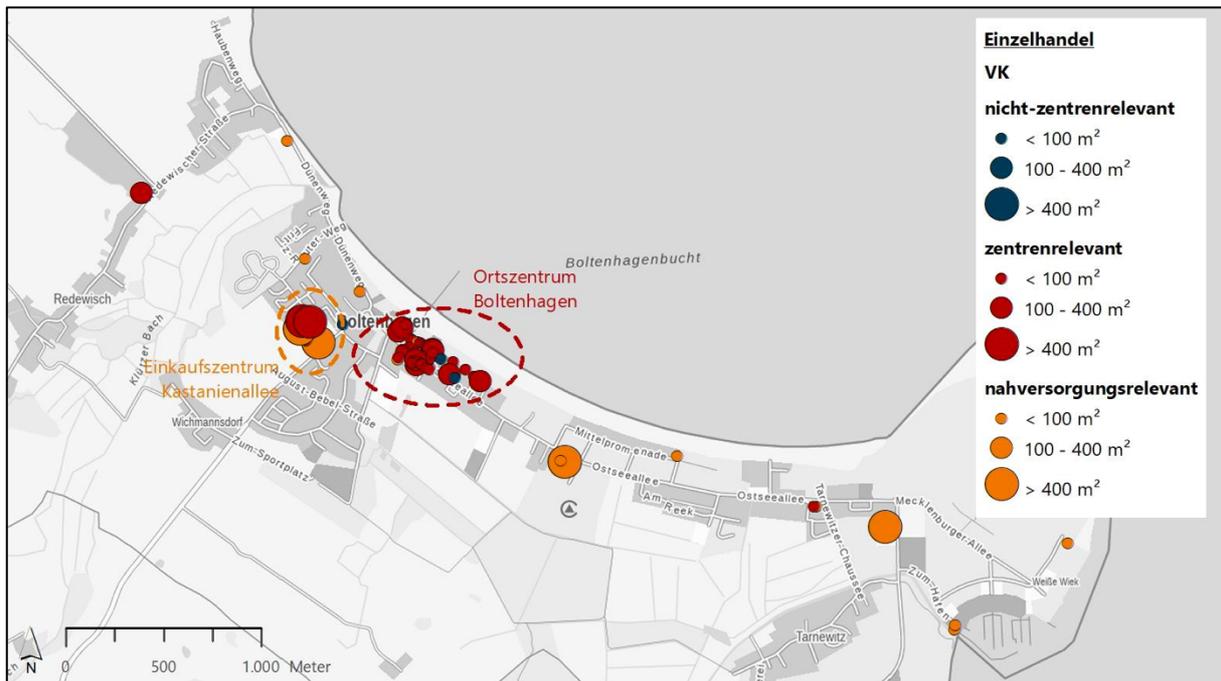


Abbildung 5: Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen, CIMA 2022

Der sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum befindliche Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde deshalb als ein funktionaler Ergänzungsstandort festgelegt (vgl. ebd.). Es befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) und wird als mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar eingeschätzt. Der Nahversorgungsstandort ist durch großformatigen Einzelhandel geprägt und ergänzt das Angebot des Ortszentrums erheblich. Neuansiedlungen zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der gut aufgestellten Versorgungssituation und im Sinne der Steuerungsziele für Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet Boltenhagen (s. CIMA: Strategiepapier Kap. 3.3.) nicht vorgesehen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Der Standort und die vorhandenen Nutzungen sollen durch das Planvorhaben langfristig attraktiv und zukunftsfähig positioniert und damit in ihrer Funktion sowie Bedeutung für die Gemeinde gesichert werden (vgl. ebd.). Außerhalb und weiter östlich des Ortszentrums und des Ergänzungsstandortes sind noch zwei weitere Nahversorgungsstandorte von Bedeutung für die Gemeinde, welche durch ihre Lage die beiden Zentren ergänzen, jedoch nicht interferieren (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 7 f.).

Das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben des Ergänzungsstandortes Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ wird in dem Strategiepapier als positiv bewertet (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8). Der Standort stellt die fußläufige Versorgung des Bevölkerungsschwerpunktes sicher und ist zudem mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln wie Fahrrad, ÖPNV und Pkw im gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar (vgl. ebd.). Die für das Vorhaben angestrebte Größenordnung ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse auf ihre städtebauliche Verträglichkeit (s. § 11 Abs. 3 BauNVO) untersucht worden (s. Kap. 5.1).

4. Inhalt der Planung

4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dient der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung der Gemeindebevölkerung sowie der Tages- und Übernachtungsgäste. Durch die Erweiterung und zeitgemäße Neuaufstellung der beiden Lebensmittelmärkte soll der Bedarf an nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet zukunfts- und bedarfsgerecht gesichert werden.

Ziel der vorliegenden Planung eine größtmögliche städtebauliche Integration in den Bestand sowie eine konfliktarme Umsetzung der Planung unter der Berücksichtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Ziels „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren. Die Planung liegt daher im allgemeinen Interesse der Gemeinde.

Konkret sind im Plangebiet der Rückbau der Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Ladenzeile mit einer kleinteiligen Nutzung bestehend aus Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation und einer Spielhalle vorgesehen, um Verkaufsflächen- und bedarfsgerecht zusätzliche Stellplätze in Anschluss an die bereits vorhandene Stellplatzanlage zu ermöglichen. Die Nutzungen der Ladenzeile sollen teilweise in das derzeit durch den Lebensmitteldiscounter genutzte Gebäude am südöstlichen Rand des Plangebietes verlagert werden. Ebenfalls in das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters verlagert werden sollen die Polizeistation sowie die Physiotherapiepraxis, ergänzt um ein neues Bäckerei-Café mit ca. 35 m² Verkaufsfläche. Der Gebäudeteil im Nordosten des Plangebietes, der einen Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltwarenfachmarkt beherbergt, soll erhalten und um einen Anbau ergänzt werden, der eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 395 m² ermöglicht. Die derzeit im Südwesten daran anschließende Gebäudeteil, der den Lebensmittelvollsortimenter umfasst, soll im Zuge des Erweiterungsvorhabens zurückgebaut werden. Die Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters um rund 700 m² auf ca. 1.800 m² (einschließlich der Verkaufsflächen von Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich) und des Lebensmitteldiscounters um rund 250 m² auf ca. 1.050 m² sollen in zwei freistehenden Neubauten am südwestlichen Rand des Plangebietes ermöglicht werden. Mit der Verkaufsflächenerweiterung soll eine großzügigere Gestaltung der Verkaufsräume mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen ermöglicht werden. Dies dient der Verbesserung des Kundenkomforts und damit der Wettbewerbsfähigkeit und Funktionserfüllung als Ergänzungsstandort zum Ortszentrum.

Die städtebauliche Grundkonfiguration einer Anordnung der Gebäude rund um die Stellplatzanlage bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten. Die Erschließung der Stellplatzanlage soll weiterhin über die Straße Kastanienallee und die bereits vorhandene Zu- und Abfahrt erfolgen, über welche ebenfalls die Anlieferung des neuen Lebensmitteldiscounters organisiert werden soll. Die Anlieferung des neuen Lebensmittelvollsortimenters soll weiterhin über die nordöstliche Grundstückszufahrt erfolgen. Für beide Anlieferungsbereiche wird ausreichend Raum für eine Wendemöglichkeit der Lkws eingeplant, um eine sichere verkehrliche Situation auf dem Gelände zu ermöglichen. Durch die Aufteilung auf zwei Anlieferungszonen der beiden Lebensmittelmärkte abseits der Kundenstellplätze wird zudem einem überfüllten und womöglich blockierenden Verkehrsfluss entgegengewirkt.

Neben den erforderlichen Flächen für die Märkte, die Stellplatzanlage sowie die Bereiche der Anlieferung ist die Freihaltung und Begrünungen der verbleibenden Grundstücksteile vorgesehen. Des Weiteren sollen hier und vereinzelt auf der Stellplatzanlage Bäume erhalten bzw. teilweise neu angepflanzt

werden. Durch die Anordnung der Bäume in den Randbereichen des Plangebietes kann eine visuelle Abschirmung des Nahversorgungsstandortes zur Umgebung entstehen, was eine Verringerung der Wahrnehmbarkeit des hochfrequentierten Standortes bewirkt und die Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild mindert.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ (CIMA 2022) durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Für die geplanten Neubauten im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Inanspruchnahme von Teilen der südwestlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke erforderlich.

5. Bebauungsplaninhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Um die in Teilen bereits vorhandene und in Teilen zukünftig angestrebte bauliche Nutzung im Geltungsbereich planungsrechtlich zu ermöglichen, werden als Art der baulichen Nutzung zum einen sowohl für den Bereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im westlichen Teilbereich als auch für den nicht-großflächigen Einzelhandel im nordöstlichen Bereich des Plangebietes jeweils ein Sonstiges Sondergebiet (SO1 A und B und SO2) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zum anderen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in dem eine Umnutzung des Bestandsgebäudes für Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie vorgesehen ist, festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete SO1 A und SO1 B:

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 m² geschaffen werden. Als im Strategiepapier der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzter funktionaler Ergänzungsstandort zum nahegelegenen Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Boltenhagen liegt die Funktion des Plangebietes in der Unterbringung großflächigen Lebensmittel Einzelhandels sowie ergänzenden Fachmärkten. Im Ortszentrum Boltenhagen befindet sich eine Mischung aus Wohngebäuden mit kleineren Einzelhandelseinrichtungen, gastronomischen Angeboten, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zwar befindet sich das Plangebiet eher in Randlage zum Ortszentrum, jedoch stellt es mit seinen Angeboten eine bedeutende Funktion für die Gemeinde dar. Im Ortszentrum stehen nur geringe Flächen zur Verfügung, weshalb es die Bedürfnisse und die Nachfrage der Bevölkerung und der zahlreichen Tages- und Übernachtungsgäste nicht allein abdecken kann. Die derzeit im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmärkte sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und ihres bautechnischen Zustandes nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Durch den geplanten Neubau mit einer Verkaufsflächen-erweiterung werden die Voraussetzungen für eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit sowie für eine kundenfreundliche Ladengestaltung mit niedrigen Regalen und breiteren Gängen geschaffen. Der Standort kann durch Modernisierung und Neuaufstellung der Nutzungen langfristig in seiner Funktion als Ergänzungsstandort gesichert und gestärkt werden. Daher liegt das Planvorhaben im Interesse der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung.

Zur Begutachtung der raumordnerischen Verträglichkeit des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens des Nahversorgungsstandortes wurde im Juni 2022 eine Auswirkungsanalyse durch die CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet. Betrachtet wurden die möglichen städtebaulichen Folgen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Boltenhagen und dem regionalen Untersuchungsraum (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022).

Der Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens umfasst den Bereich, „innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten“ (CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 10). Es wurden die Gebiete innerhalb einer 15-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort in die Untersuchung eingebunden (s. Abb. 6). Das Untersuchungsgebiet umfasst demnach neben der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Damshagen, Kalkhorst und Roggenstorf (vgl. ebd.).

Die Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs steigen aufgrund der stabilen bis leicht positiven Bevölkerungsentwicklung sowie der stetig steigenden Zahlen von Übernachtungs- und Tagesgästen in Boltenhagen kontinuierlich an (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 5). Aufgrund ihrer hohen touristischen Bedeutung ist die Gemeinde bestrebt, die Angebote der Nachfrage gerecht zu sichern und auszubauen (vgl. ebd.). Der im Strategiepapier (CIMA 2022) als funktionaler Ergänzungsstandort ausgewiesene Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ soll in diesem Zusammenhang zukunftsfähig aufgestellt werden. Das Angebot des Nahversorgungsstandortes soll mit ca. 81 % der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet sein, womit der Standort den Großteil des nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarfs abdecken soll (vgl. ebd.). Weiterhin fallen rund 7 % der Verkaufsfläche auf das Nebensortiment Drogeriewaren. Bei der Untersuchung der Auswirkungen werden die aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung neu hinzukommenden Umsätze der Lebensmittelmärkte sowie das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und das Nebensortiment Drogeriewaren betrachtet.

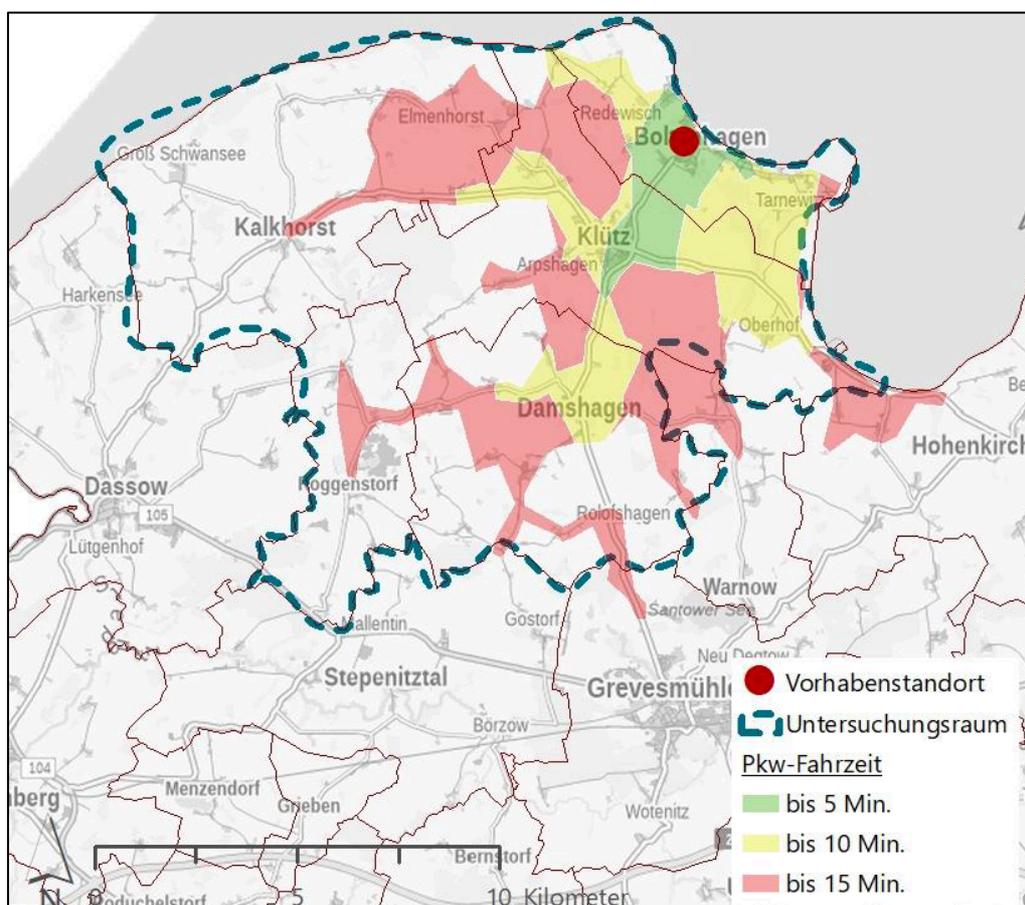


Abbildung 6: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose, CIMA 2022

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Regelfall ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da der vorliegende Standort nicht die Charakteristik eines Kerngebietes aufweist, ist die Ausweisung des geplanten Einzelhandelsstandortes als Sonstiges Sondergebiet (SO1), aufgeteilt in das nordwestliche SO1 A für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und das südöstliche SO1 B für den dort vorgesehenen Lebensmitteldiscounter, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ vorgesehen. Der Sortimentsschwerpunkt soll dabei weiterhin auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment basieren. Untergeordnet können zentrenrelevante gemäß

der Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugelassen werden, sodass eine Überschreitung der zentrenrelevanten Sortimentsstruktur und damit einhergehende negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortszentrums nicht zu erwarten sind.

Die Sonstigen Sondergebiete SO1 A und SO1 B mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Boltenhagener Sortimentsliste führen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) als Kernsortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 0,498 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche zulässig.*

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 A somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm realisierbar.*

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.2)

Zusätzlich sind im SO1 A auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.3)

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 B gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) als Kernsortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 0,342 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche zulässig.*

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 B somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 qm realisierbar.*

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.4)

Zusätzlich sind im SO1 B auf 5% der überbaubaren Fläche auch Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.5)

Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass die beiden Sonstigen Sondergebiete (SO1 A und B) primär der Nahversorgung dienen soll. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird diese Regelung dadurch präzisiert, dass im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Boltenhagener Sortimentsliste zu führen sind, die auf der Planurkunde abgedruckt ist. Ergänzend können auch nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, die raumordnerisch am vorliegenden Standort unkritisch sind. Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die im Kernsortiment der Nahversorgung dienliche Artikel sowie nicht-zentrelevante Artikel, nicht jedoch andere zentrenrelevante Sortimente, führen. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der Ermöglichung der Nahversorger und der damit

verbundenen Versorgungssicherheit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Zusätzlich dazu werden im SO1 A und B Gastronomie- und Lebensmittelhandwerksbetriebe zugelassen, die den Lebensmittelhandel bspw. im Vorkassenbereich ergänzen können und den nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die gesonderte Festsetzung deutlich untergeordnet sind. Hierdurch wird die bedarfsgerechte Ansiedlung z. B. einer Metzgerei oder Bäckerei im Zusammenhang mit der Nahversorgung grundsätzlich planungsrechtlich ermöglicht, ohne jedoch eine ausufernde großgewerbliche Dimensionierung zuzulassen.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf die umgebenden Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, ist die Größe der im SO1 A und SO1 B zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die im SO1 A ca. 3.617 m² und im SO1 B ca. 3.072 m² große, überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Begrenzung der Verkaufsflächen im SO1 A auf höchstens 0,498 m² und im SO1 B auf höchstens 0,342 m² je Quadratmeter überbaubare Fläche können in beiden Sondergebieten zusammen maximal 2.850 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Für die im SO1 A und B zulässigen Nutzungen für Gastronomie und Lebensmittelhandwerk wird eine Begrenzung von 5 % der überbaubaren Fläche festgesetzt.

Durch die Konzeption der Festsetzung wird sichergestellt, dass eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden kann.

Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche weist ein für die Ansiedlung zweier Nahversorger hohes, aber zugleich nicht unübliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässigen Verkaufsflächengrößen sollen die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung der Betriebe und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsbetriebe dadurch, dass nicht-zentrenrelevante sowie Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind Randsortimente in der Regel Schreibwaren und sogenannte Aktionswaren als zeitlich befristete Angebote. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute kaum wirtschaftlich überlebensfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt. Als nicht-zentrenrelevantes Sortiment kann z. B. ein Blumenladen im Vorkassenbereich eines Lebensmittelmarktes angesehen werden.

Bei der Bewertung des Planvorhabens und der Prognose der Umverteilungseffekte im Untersuchungsraum wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung ein „Worst-Case-Ansatz“ verwendet, um die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu ermitteln (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 20). Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose wird festgestellt, dass durch das Vorhaben an keinem Standort im Untersuchungsraum wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind (vgl. ebd.).

Weiterhin wurde das Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung nach den raumordnerischen (Entwicklungs-) Zielen beurteilt (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 23 ff.). Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt keine Funktion als Zentraler Ort zu, sie stellt jedoch einen Siedlungs- sowie Tourismusschwerpunkt dar, wodurch zusätzlicher Bedarf für die Grund- und Nahversorgung

entsteht (vgl. ebd.). Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ stellt der Vorhabenstandort einen ergänzenden Standort dar, der die Aufgabe der hauptsächlichen Nahversorgung, vor allem im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, übernimmt. Unter Berücksichtigung dieser Funktion des Nahversorgungsstandortes kann das Vorhaben voraussichtlich mit dem in 4.3.2 Ziffer (1) des LEP 2016 genannten Ziel des Konzentrationsgebotes in Einklang gebracht werden.

Weiterhin handelt es sich bei den geplanten Verkaufsflächengrößen von 1.800 m² für den Lebensmittelvollsortimenter und 1.050 m² für den Lebensmitteldiscounter um branchenübliche Dimensionierungen (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 23 ff.). Zwar besitzt die Gemeinde Boltenhagen keine zentralörtliche Funktion, sondern ist dem Nahbereich des Grundzentrums Klütz zugeordnet, jedoch kommt Boltenhagen aufgrund seiner Ausweisung als Siedlungs- und Tourismusschwerpunkt gleichwohl ein Auftrag zur Grundversorgung der Wohnbevölkerung und zahlreicher Gäste zu (vgl. ebd.). Aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit wird davon ausgegangen, dass Bewohner:innen aus umliegenden Gemeinden den Nahversorgungsstandort aufsuchen werden. Mit der Stadt Klütz können engere Kaufkraftverflechtungen aufgenommen werden. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Boltenhagen und Ortszentrum Klütz zu erwarten sind. Das Vorhaben kann dementsprechend mit dem in 4.3.2 Ziffer (2) des LEP 2016 genannten Ziel des Kongruenzgebotes in Einklang gebracht werden.

Bei dem Vorhaben kommen die in 4.3.2 Ziffer (3) Absatz 2 des LEP 2016 formulierten Ausnahmeregelungen zum Tragen, da es sich um keinen Zentralen Versorgungsbereich handelt, jedoch nahversorgungsrelevantes Sortiment (Hauptsortiment: Nahrungs- und Genussmittel) aufweist (vgl. vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 24). Es handelt sich beim Vorhabenstandort um einen „planerisch gewollten funktionalen Ergänzungsstandort“, an dem solche Angebote untergebracht werden sollen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Boltenhagen untergebracht werden können (vgl. ebd.). Zudem wurde bereits im Strategiepapier 2022 festgestellt, dass der Vorhabenstandort die bereits bestehenden Nahversorgungsstandorte in Boltenhagen ergänzt. Das Ziel des Integrationsgebotes kann dadurch als erfüllt bewertet werden.

Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse der CIMA zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sowohl mit dem Konzentrationsgebot als auch mit dem Kongruenzgebot in Einklang gebracht werden kann und zusätzlich das Integrationsgebot erfüllt. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten, trägt hingegen sogar zu dem einzelhandelskonzeptionellen Ziel der Gemeinde bei, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern und zu stärken. Die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang kann von der CIMA deshalb empfohlen werden.

Die zulässigen Verkaufsflächen im SO1 A und B werden durch die Festsetzungen 1.2 und 1.4 und im Sinne der Auswirkungsanalyse auf das geprüfte Maß begrenzt. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beider Gebiete liegt bei 2.850 m² und ist damit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB sind durch die Entwicklung des SO1 A und B aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Sonstiges Sondergebiet (SO2):

Zur Sicherung der im nördlichen Teilbereich vorhandenen Bestandsnutzungen eines Haushalts- sowie eines Bekleidungsfachmarktes und zur Ermöglichung eines geplanten Anbaus mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 400 m² ist für diesen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO2) gemäß § 11

Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen. Der Sortimentsschwerpunkt soll dabei auf zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment basieren, um die Versorgung in diesem Sortimentsbereich auch zukünftig zu sichern. Dadurch kann der Funktion des Plangebietes als funktionaler Ergänzungsstandort zum ZVB Ortszentrum Boltenhagen Rechnung getragen werden.

Das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Fachmärkten. Zulässig sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Boltenhagener Sortimentsliste.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.6)

Die Zulässigkeit lediglich nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe und den dadurch bedingten Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Form eines Sonstigen Sondergebietes stellt sicher, dass dem Standort lediglich die bereits existierende Funktion einer Ergänzung des ZVB Ortszentrum Boltenhagen zukommt. Der ZVB soll in seinem zentrenrelevanten Sortiment ergänzt werden, um den Bedarf der Bevölkerung sowie der Tages- und Urlaubsgäste zu decken. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment würde sehr wahrscheinlich eine Frequenzsteigerung an diesem Standort und damit einhergehend Umsatzverteilungseffekte nach sich ziehen und somit Auswirkungen auf den ZVB sowie auf die Nahversorgungsstrukturen der naheliegenden Stadt Klütz verursachen. Um negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermeiden, wird die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe begrenzt. Dies erfolgt, um die gewachsene, kleinteilige Handelsstruktur in der Ortsmitte nicht zu gefährden. Diese ist auf die Gliederung und Größe der Gemeinde zurückzuführen, bei der den Nutzungen im ZVB nur geringe Flächen zur Verfügung stehen. Der Standort des Plangebietes ist mit dem Ortskern verträglich und weist bereits länger ansässige Bestandsnutzungen auf, die mit diesem Bebauungsplan lediglich gesichert werden sollen. Im SO2 soll demnach die bereits vorhandene Nutzung kleinteiliger und den ZVB ergänzender Fachmarktstrukturen erhalten werden. Hierdurch wird die dem Gebiet zugeschriebene Funktion als Ergänzungsstandort zum ZVB gesichert. Durch Beschränkung der Einzelhandelsdimensionen im SO2 wird eine mit dem ZVB verträgliche Entwicklung der Einzelhandelsstruktur im Plangebiet sichergestellt und gleichzeitig ermöglicht, der bestehenden Nachfrage nach zentrenrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet weiterhin gerecht zu werden.

Gewerbegebiet (GE):

Für das Bestandsgebäude im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Umnutzung vorgesehen. Der hier derzeit ansässige Lebensmitteldiscounter wird im Zuge des Entwicklungs- und Erweiterungsvorhaben die Immobilie aufgeben und in einen Neubau in das SO1 verlagert. In dem Bestandsgebäude ist daraufhin die Ansiedlung teilweise bereits im Bestand in der abgängigen Ladenzeile vorhandener Nutzungen wie der SB-Bankfiliale vorgesehen. Die Ansiedlung neuer Nutzungen wie einer Polizeistation, einer Physiotherapiepraxis und eines Bäckerei-Cafés sind ebenfalls innerhalb des Bestandsgebäudes des Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Um diese Nutzungsvielfalt aus Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig auch zukünftig die Ansiedlung ähnlicher Einrichtungen und Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird für den südöstlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Standort bietet sich zur Ausweisung eines Gewerbegebietes an, da sich dieser zum einen in einer verkehrlich gut angebundenen Lage befindet. Die unmittelbar angrenzende Klützer Straße (L03) dient als Hauptverkehrsachse und verbindet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überörtlich mit weiteren

Gemeinden und Städten. Zum anderen befindet sich das Gebiet in Randlage zum Ortszentrum, jedoch am Ortseingang der Gemeinde, so dass es eine gute Wahrnehmbarkeit für gewerbliche Nutzungen besitzt. Die hohe Verfügbarkeit an Stellplätzen sowie geeigneten Anliefermöglichkeiten im Plangebiet bieten sich ebenfalls für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an. Zudem befinden sich keine lärmempfindlichen oder schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnbebauungen im Plangebiet sowie direkt angrenzend. Die Umgebung ist geprägt von Stellplätzen, Lebensmittelmärkten und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen sowie einer Schule. Vielmehr ist das Gewerbegebiet durch die geplante Bebauung im Plangebiet gegenüber der Landschaft im Südwesten durch die vorgesehenen Lebensmittelmärkte sowie gegenüber der Ferienwohn- und Wohnnutzung im Nordwesten durch die Fachmärkte abgeschirmt.

Dem Plangebiet kommt eine ergänzende Funktion zum Ortszentrum zu, in dem neben Nahversorgungseinrichtungen für die Bevölkerung sowie der ebenfalls geplanten bzw. teilweise bereits vorhandenen Fachmärkte auch Gewerbe ermöglicht werden soll. Die Nutzungen im GE sollen dennoch ortsbildverträglich und schonend für die umliegenden Nutzungen sein, weshalb der Bebauungsplan folgende Festsetzung für das Gewerbegebiet trifft:

Im Gewerbegebiet (GE) sind selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sowie Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.7)

Da selbstständige Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe zwingend einen relativ hohen Anteil an Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen benötigen und ihr Regelbetrieb daher eine erhebliche Lärmbelastung erzeugt sowie das Ortsbild am Ortseingang hinsichtlich hoher Schrotthalden entwertet, werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet sonst zulässigen selbstständigen Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe ausgeschlossen. Zudem wird durch den Ausschluss einer offenen Lagerplatzfläche die bestehende städtebauliche Anordnung einer zur Hauptverkehrsstraße hin abschirmenden Bebauung rund um die weitläufige Stellplatzanlage gesichert. Der Ausschluss Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Tankstellen ist der Lage des Gewerbegebietes am repräsentativen Ortseingang und der Nähe zu Wohngebieten geschuldet. Negative Auswirkungen, wie etwa Lärm- und Geruchsimmissionen durch Tankstellen, sollen für angrenzende Wohngebäude vermieden werden. Zudem soll eine Erschließung weiterhin über die Kastanienallee erfolgen, was für den Betrieb einer Tankstelle aufgrund der Lage direkt an der Klützer Straße, dann ohne direkte Anbindung an diese, hinderlich erscheint. Der Ausschluss von Tankstellen ist darüber hinaus auch deshalb vertretbar, da sich im nördlichen Bereich der Stadt Klütz in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet ebenfalls eine Tankstelle an der Boltenhagener Straße befindet. Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig mit der Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in den umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Als Ergänzungsstandort zum ZVB Ortszentrum Boltenhagen kommt dem Plangebiet, wie bereits erläutert, bereits im Bestand eine bedeutende Funktion zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu. Dies bedeutet, dass neben Lebensmittel- und Einzelhandelseinrichtungen die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Daseinsvorsorge zielführend ist und sich teils bereits auch entwickelt hat. Eine vielfältige

Nutzungsmischung an diesem Standort mit Angeboten, denen im ZVB zu geringe Flächen zur Verfügung stehen, ist unter dem Gesichtspunkt, möglichst kurze Wege und wohnortnahe Versorgung zu schaffen, von Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist ein Erhalt der bereits im Plangebiet bestehenden Physiotherapiepraxis vorgesehen. Durch die geplante Neustrukturierung der Gebäude im Plangebiet soll diese zukünftig im Gewerbegebiet untergebracht werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.8)

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Ansiedlung einer in Gewerbegebieten ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Einrichtung für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig ist. Die Physiotherapiepraxis ist im Gewerbegebiet allgemein zulässig ist, ohne dass es einer nachgelagerten Einzelfallentscheidung bezüglich der Zulässigkeit einer solchen Einrichtung bedarf. Das Angebot einer solchen Einrichtung an diesem Standort wird damit auch zukünftig gesichert. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da sich die Angebote im Gesundheitswesen derzeit überwiegend auf die Ortsmitte Boltenhagens fokussieren, in der jedoch geringe Flächen für Erweiterungen oder Neubauten zur Verfügung stehen. Physiotherapie- und Arztpraxen befinden sich hauptsächlich im ZVB. Eine Klinik befindet sich in östlicher Richtung in einiger Entfernung zur Ortsmitte. Das westliche Gemeindegebiet erscheint im Bereich des Gesundheitswesens eher gering ausgestattet. Der Nahversorgungsstandort an der Kastanienallee kann somit eine Ergänzung darstellen.

Um den derzeitigen Gebietscharakter und seine Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen zu wahren, sollen weiterhin Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dies erfolgt mit folgender Festsetzung:

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.9)

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von, in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Klassische Betriebe, bei denen Betriebsleitungswohnungen zur Verfügung gestellt werden, sind unter Umständen beispielsweise eher dem Produzierenden Gewerbe zugeordnete Betriebe mit Schichtarbeit oder auch Beherbergungsbetriebe wie Hotels mit einer 24-Stunden-Rezeption. Von Betrieben dieser Art können störende Emissionen ausgehen, die aufgrund der Wohnbebauung in der Umgebung nicht gewünscht sind. Zielvorstellung am Standort sind kleinteilige Nutzungen in Ergänzung zum vorhandenen Einzelhandelspektrum. Auch entsprechend aufgestellte Beherbergungsnutzungen mitsamt Betriebsleitungswohnungen können auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet realisiert werden, wohingegen großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung und ergänzende Nutzungen innerhalb des GE am Ergänzungsstandort in der Kastanienallee gebündelt werden sollen. Wohnnutzungen innerhalb des Nahversorgungsstandortes, am Rand des Gemeindegebietes und in Verbindung mit den möglichen Nutzungen

im Gewerbegebiet und in den umgebenen Sondergebieten mitsamt des regen Kundenverkehrs erscheinen wenig qualitativ, weshalb dieser Ausschluss auch zum Schutz einer empfindlichen Wohnnutzung erfolgt. Mit diesem Ausschluss wird zudem sichergestellt, dass sich im flächenmäßig begrenzten Gewerbegebiet vor allem die gewünschten Einrichtungen einer Physiotherapiepraxis, Polizeistation und eines Bäckerei-Cafés ansiedeln können. Des Weiteren regelt die Festsetzung 1.9, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzung, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen solchen Standort in den Ortschaften angewiesen sind, zu sichern. Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebäuden durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen. Da dies für die Gemeinde Boltenhagen nicht gewünscht ist, werden die o.a. Nutzungen im folgenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Weitere Einschränkungen der zulässigen Nutzungen des Gewerbegebietes sind nicht erforderlich, da im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen ist, dass durch die Art des Betriebes, bauliche Vorkehrungen oder die Beschränkung von Betriebszeiten eine Verträglichkeit zu den umgebenden Nutzungen sichergestellt ist. Beispielsweise ist die Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den relevanten benachbarten Immissionsorten nachzuweisen. Darüber hinaus bietet sich der Standort im Plangebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der gleichbleibenden Erschließungssituation nicht für maßgeblich belästigendes Gewerbe etwa mit einer hohen Anzahl von Schwerverkehren an. Es ist das Planungsansinnen, die vorgenannten Nutzungen einer Polizeistation, einer Physiotherapiepraxis und eines Bäckerei-Cafés als Ergänzung zu den Einzelhandelsformaten hier zu etablieren und zu halten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den vier Gebieten wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

In allen vier Baugebieten, den drei Sondergebieten sowie dem Gewerbegebiet, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht, das geplante Baukonzept unter Berücksichtigung der teils bereits vorhandenen Versiegelung der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude sowie durch die Stellplatzanlage umzusetzen. Bereits der Bestand weist mit seinen vorhandenen Märkten und Stellplatzflächen eine hohe Versiegelung auf. Das Planvorhaben sieht unter anderem die Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor, welche einem zeitgemäßen Standard an Kundenkomfort durch Ebenerdigkeit, Barrierefreiheit und große Gänge entsprechen sollen. Zudem sind für diese Einzelhandelsbetriebe eine deutliche Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage sowie die Einrichtung von Anlieferungszone mit Wendemöglichkeiten für den Anlieferverkehr zu berücksichtigen. Dies ist entscheidend für die Funktionsfähigkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht es, die im Plangebiet notwendigen Flächen in Anspruch zu nehmen und gleichzeitig 20 % des Plangebietes für Freiflächen zur Verfügung zu stellen, die qualitativ gestaltet und begrünt werden können.

Im Gewerbegebiet (GE) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ

von 0,9 überschritten werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2)

Im Sonstigen Sondergebiet SO2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3)

Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf entsprechend dieser textlichen Festsetzung in den einzelnen Gebieten überschritten werden. Dies ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer kleineren überbaubaren Grundstücksfläche.

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt). Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen detailliert beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben.

Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Für die Realisierung der geplanten Gebäudestruktur ist eine GRZ von 0,8 im gesamten Plangebiet ausreichend und damit verbunden eine Berücksichtigung der Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO möglich. Durch das Erfordernis ausreichend dimensionierter Stellplatzanlagen sowie Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen ist jedoch eine Überschreitung der durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 im GE bzw. 0,95 im SO2 sowie 1,0 im SO1 A notwendig. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 Prozent nur bis zu einer Grenze von 0,8 möglich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Grenze abgesehen werden, sofern eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vorliegt oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung erforderlich machen, ergeben sich aus der folgenden Zielsetzung:

Die Überschreitung der in Sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten regulär als Orientierungswert für Obergrenzen anzusetzenden GRZ von 0,8 ist auf das Planungsziel zurückzuführen, die Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte und Umstrukturierung des Gebietes inklusive Stellplatzanlage, Betriebs- und Rangierflächen sowie Anlieferzone auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu realisieren und gleichzeitig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den Randbereichen des Gebietes zu sichern. Die Baugrenzen weisen bis zu einem gewissen Grad Flexibilität zur

Anordnung der Neubauten mitsamt Anlieferbereichen auf, sind jedoch aufgrund der planerisch gewünschten Grünstruktur in ihren Ausmaßen begrenzt, wodurch sich ein erhöhter Nutzungsdruck auf den verbleibenden Grundstücksteilen ergibt. Insbesondere der Grundstückszuschnitt des SO1 A, welches mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 weitreichend versiegelt werden könnte, sorgt für eine hocheffiziente Ausnutzung der vergleichsweise kleinen Fläche. Das Grundstück ist durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche, welcher zudem Flächen für Nebenanlagen und Anlieferungen benötigt, relativ klein gefasst. Die hohe GRZ ermöglicht die Umsetzung eines modernen, angemessenen Lebensmittelmarktes auf dem Flächenzuschnitt. Trotz der hohen zulässigen Versiegelung werden durch die festgesetzte Durchgrünung der Stellplatzanlage sowie die festgesetzte Anpflanzung im Südwesten des betreffenden Sondergebietes Grünqualitäten gesichert und zugleich eine vollflächige Versiegelung verhindert.

Der gesamte Bestand innerhalb des Plangebietes weist bereits eine hohe Versiegelung auf. Darüber hinaus sind die aus dem Bestand von den Kundenverkehren im Bereich der Stellplatzanlage getrennten Zuwegungen zur Anlieferung zu erhalten und in der zulässigen Versiegelung zu berücksichtigen. Denn die Gebäude im Plangebiet sollen sich um die Stellplatzanlage anordnen und diese einrahmen. Eine Erschließung der von der Erschließungsstraße weiter entfernten geplanten Märkte im SO1 A und B muss über die anderen Baugebiete hinweg sichergestellt werden. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung zur Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage sowie insbesondere auch zur Berücksichtigung der Anlieferung ausgelöst. Ergänzend ist eine Zuwegung zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Plangebietes berücksichtigt, die durch das Plangebiet erreicht werden sollen. Die Überschreitung der Orientierungswerte für die zulässige Versiegelung im Plangebiet ermöglicht es, die Nutzungsansprüche der Planung auf eine kleinere Fläche zu komprimieren. Hierdurch müssen keine weiteren Landwirtschaftsflächen einbezogen werden.

Der Nahversorgungsstandort soll nicht zuletzt vor dem Hintergrund seiner Ergänzungsfunktion zum ZVB Ortszentrum Boltenhagen Qualitäten und Angebote bieten, denen in der Ortsmitte nur sehr wenig Flächen zur Verfügung stehen. Die Anordnung der hier vorgehaltenen Nutzungen würden an vergleichbarer Stelle im Ortszentrum ebenfalls eine hohe Versiegelung auslösen. Aufgrund der Bedeutung des Nahversorgungsstandortes sowie seiner verkehrsgünstigen Lage ist eine ausreichende Stellplatzanzahl im Plangebiet von hoher Bedeutung. Eine geringere Grundflächenzahl würde demgegenüber mit kleineren Marktgrundflächen und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen und damit die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes für das Gemeindegebiet gefährden.

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 19 Abs. 4 resultieren durch eine maximal mögliche höhere Versiegelung auf dem Grundstück. Für diese Fläche ist mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Bebauungsdichte auszugehen. Es kommt durch die zusätzliche Versiegelung insbesondere zu einer weitergehenden Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen sowie einer verminderten Versickerung und damit Grundwasserneubildung. Durch die höhere GRZ stehen im Bereich der Stellplatzanlage weniger Flächen für eine Durchgrünung zur Verfügung. Dadurch werden die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Dichteobergrenze in den betroffenen Bereichen reduziert.

Weitergehende potenziell mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,9 bzw. 0,95 und 1,0 werden im vorliegenden Fall nicht in erheblichem Umfang erwartet. Es

ergeben sich aufgrund der Topographie, der Einsehbarkeit der Stellplatzanlage von der Erschließungsstraße sowie der visuellen Eingrünung keine ergänzenden negativen Einwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die erhöhte GRZ. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt es ebenfalls nicht, da sie im Wesentlichen zur Herstellung einer verkehrsgünstig erreichbaren Nahversorgung erforderlich wird, jedoch keinen Einfluss auf die hochbauliche wirksame und wahrnehmbare Dichte hat.

Dennoch werden durch den Bebauungsplan **Maßnahmen** ergriffen bzw. Festsetzungen getroffen, die direkt oder mittelbar zu einem Ausgleich der erhöhten GRZ führen. In den Randbereichen des Geltungsbereichs sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert werden. Insbesondere im SO1 A, welches mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 umfassend versiegelt werden könnte, sind im westlichen Randbereich Anpflanzflächen festgesetzt. Weiterhin sind Baumanpflanzungen auf der Stellplatzanlage vorgesehen. Dies erlaubt zusätzlich zu den optisch-visuellen Qualitäten der vorgesehenen Anpflanzungsbindung gleichermaßen eine Aufwertung der vorhandenen Flächen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen können.

Zusätzliche über das dargelegte Maß hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch die Festsetzungen kompensiert werden können, sind durch die erhöhte GRZ des Weiteren nicht zu befürchten. Aufgrund des flächeneffizienten Grundstückszuschnitts des Plangebietes wird demnach ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um die geeigneten Lebensmittel Einzelhandel- und ergänzende Nutzungen darauf errichten zu können. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch sichergestellt, dass größtenteils mindestens 5 bis 10 Prozent der Flächen unversiegelt bleiben und der Anpflanzung zusätzlicher Bäume, Sträucher und Bepflanzungen dienen.

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas gerne überdurchschnittliche Geschosshöhen vorgesehen werden und aus Gründen der Wahrnehmbarkeit gerne größere Gebäudehöhen als funktional unbedingt erforderlich errichtet werden. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Bereiches des Plangebietes durchgeführt, an dem die Ansiedlung der Neubauten vorgesehen ist. Im restlichen Plangebiet ist überwiegend eine Bestandssicherung und damit keine Veränderung der Höhenlage der bereits baulich genutzten Flächen vorgesehen. Auf dieser Grundlage werden unter Berücksichtigung des Geländehöhenverlaufs im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudehöhen mit dem Bezugspunkt über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von 7,5 m üNHN im Osten bis 10,82 m üNHN im Südwesten auf. Auf Grund eines unterschiedlichen Geländeneiveaus im Bereich der neu geplanten Nahversorger im SO1 A und B zwischen 9,10 m üNHN und 10,89 m üNHN wird hier eine Gebäudehöhe von etwa 6-7 m oberhalb der vorhandenen Geländehöhe für planerisch zielführend erachtet. Die zulässige Gebäudehöhe von 18,00 m üNHN ermöglicht die Realisierung der Nahversorgungsneubauten mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen sowie die Unterbringung von technischen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen. Das Gelände im Bereich der Baugebiete SO2 und GE weist aufgrund der bereits bebauten und versiegelten Fläche wesentlich geringere Geländehöhendifferenzen

auf. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 19,00 üNNH orientiert sich hierbei an den vorliegenden Gebäudehöhen der zu erhaltenden Bestandsgebäude. Diese gilt es mit dem Bebauungsplan zu sichern, jedoch gleichzeitig eine für das Umfeld unverträgliche Höhenentwicklung zu verhindern. Während für die Neubauten der Lebensmittelmärkte zeitgemäße Flachdächer vorgesehen sind, weisen die Bestandsgebäude Satteldächer auf, deren Gebäudehöhe durch den First bestimmt wird. Eine Einschränkung der zukünftig zulässigen Gebäudehöhen auf ein verringertes Maß gegenüber dem Bestand wird indes nicht gewählt, da die ausgeprägten (Sattel-)dachformen einen ortstypischen Charakter aufweisen und auch weiterhin zulässig und planungsrechtlich möglich sein sollen. In Richtung Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über die Festlegung auf Flachdächer im Bereich der Neubauten und den festgesetzten Gebäudehöhen von 19 m üNNH im ortszugewandten Bestand zu 18 m üNNH bei den Neubauten im Übergang zur freien Landschaft eine Höhenabstufung. Für eine mögliche Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe trifft der Bebauungsplan zudem folgende Regelung:

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) ist als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten um bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.4)

Mit der Festsetzung wird die Errichtung erforderlicher technischer Anlagen sowie von Photovoltaik- und Solaranlagen zur regenerativen Energieerzeugung ermöglicht. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch die benannten Anlagen wird auf maximal 2,0 m begrenzt, um die Wahrnehmbarkeit und zugleich den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Mit den festgesetzten Gebäudehöhe und der reglementieren Überschreitung dieser kann eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das naturnahe sowie das bauliche Umfeld gewährleistet werden.

5.3. Überbaubare Fläche

Im Bebauungsplan werden die zur Realisierung des geplanten Bauungskonzepts erforderlichen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Gebäudehöhe in Metern üNNH) und zur Bauweise getroffen, sodass das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert ist.

Im Sonstigen Sondergebiet SO1, welches in die Teilgebiete A und B aufgeteilt ist, ist die Ansiedlung zweier Nahversorger vorgesehen. Das Baufeld im nördlichen SO1 A weist eine Tiefe von 40 m und eine Länge von 91 m auf. Das Baufeld des SO1 B weist ebenfalls eine Tiefe von 40 m auf, ist dabei 77 m lang. Städtebauliche Ziele bei der Anordnung der Baufelder sind zum einen, von Seiten der Stellplatzanlage ein Vor- oder Zurückspringen der Gebäudefronten zu vermeiden, um ein einheitliches und zusammengehöriges Bild des Gebäudeensembles im Plangebiet zu erhalten. Zum anderen soll die Stellplatzanlage auch zukünftig von den Gebäuden umgeben werden und sich zur Erschließungsstraße Kastanienallee öffnen, um von dort einsehbar zu sein, damit die Belegung der Stellplatzanlage für den Kundenverkehr abschätzbar und eine schnelle Orientierung für anfahrende Kunden möglich ist. Zusätzlich stellen die beiden nord-süd-ausgerichteten Baufelder im SO1 A bzw. B eine Trennung zwischen den vielfrequenzierten Märkten sowie ihrer Stellplatzanlage und zu den benachbarten landwirtschaftlichen und

unbebauten Flächen dar. Die Abgrenzung zu den westlich gelegenen unbebauten Flächen wird durch den Grenzabstand der Baufelder von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze verdeutlicht. Dieser 5 m breite Abstand dient neben der genannten Abgrenzung zur freien Landschaft ebenfalls einer Eingrünung des Plangebietes im Westen. Innerhalb dieser 5 m können ausreichend Bäume und Hecken angepflanzt werden, die somit einen grünen Übergang zu den unbebauten Flächen im Westen schaffen und gleichzeitig eine Abschirmung der Märkte sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen des SO1 A und SO1 B werden durch eine ca. 6 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fußverkehr voneinander getrennt, die eine Option für eine zukünftige fußläufige Erschließung der westlich angrenzenden derzeit landwirtschaftlichen Flächen planungsrechtlich sichern soll. Durch die Anordnung und Dimension dieser beiden Baufelder in Verbindung mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung können die geplanten Erweiterungen und Modernisierungen der Lebensmittelmärkte realisiert werden.

Im SO2 und im GE wird je ein weiteres Baufenster mittels Baugrenzen definiert, um Teile der hier vorhandenen Bebauung zu sichern. Die Baufenster ordnen sich um die nach Südwesten zu erweiternde Stellplatzanlage herum an, rahmen diese ein und bilden gleichzeitig eine Abschirmung zu den umliegenden Gebieten. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 und im Gewerbegebiet (GE) sollen Teile der Bestandsgebäude gesichert werden, um eine Umnutzung zu ermöglichen. Beim Gebäude in SO2 ist ein Teiltrückbau vorgesehen, um die geplante Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im SO1 A sowie einen Anbau an die nordwestliche im SO2 gelegene Gebäudezeile in südwestliche Richtung zu realisieren. Die Tiefe des Baufensters weist mit 30 m einen gewissen Spielraum für den geplanten Anbau sowie für zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich auf. Die Länge von 84 m ergibt sich aus dem Bestandsgebäude und einem Grenzabstand von 3 m zum SO1 A. Das Bestandsgebäude weist in südöstliche Richtung einen Gebäuderiegel auf, der die Stellplatzanlage in diesem Bereich umschließt. Dieser 55 m lange Gebäuderiegel wird ebenfalls mit einem gewissen Spielraum mit einer Tiefe von 20 m gesichert. Das heutige Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters im GE soll gänzlich erhalten und lediglich umgenutzt werden. Die Maße des Baufensters von 80 m x 35 m lassen hier jedoch Spielraum für eine zukünftige Neuaufstellung. Der Abstand zwischen dem Baufenster im GE und dem Baufenster des SO1 B gewährleistet die vorgesehene Anlieferung des Lebensmitteldiscounters im Südosten des Plangebietes und die dafür benötigte Wendemöglichkeit für die Anlieferung. Zudem werden dadurch eine Einsehbarkeit sowie eine fußläufige Anbindung des Gebietes von der übergeordneten Klützer Straße (L03) ermöglicht.

5.4. Bauweise

Die bereits bestehenden und teilweise neu geplanten und zu sichernden Gebäudekörper weisen jeweils eine Länge bzw. innerhalb der Baugrenzen mögliche Länge von über 50 m auf. Für das gesamte Plangebiet wird deshalb gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung der Gebäudekörper eines Nahversorgungsstandorts und Gewerbestandortes ermöglicht sowie die in dieser Art vorhandene Bebauung gesichert. Dies wird wie folgt textlich festgesetzt:

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen

gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten weiterhin.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)

Weiterführende Festsetzungen sind aufgrund der planerischen Zurückhaltung nicht notwendig.

5.5. Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich über den Anschlussknotenpunkt Kastanienallee/Parkplatz erschlossen, wobei die Abwicklung der hauptsächlichen sowie überörtlichen verkehrlichen Erschließung über den unsignalisierten Verkehrsknotenpunkt Klützer Straße/Kastanienallee erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im November ein Verkehrsgutachten durch das Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH erstellt, welches zu bewerten hatte, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das durch die Planung zukünftig entstehende Verkehrsaufkommen des Nahversorgungsstandortes verträglich zu bewältigen. Im Rahmen der Begutachtung war die bestehende Verkehrsinfrastruktur hinsichtlich ihrer Qualität und Sicherheit zu untersuchen und zu bewerten sowie ggf. Maßnahmenempfehlungen zur Optimierung auszusprechen. Dieses Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die im Osten liegende Straße Kastanienallee dient als Erschließungsstraße für den Nahversorgungsstandort sowie der Wohnbebauung im nördlichen Verlauf. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und Bedeutung dieses Straßenverlaufs für den allgemeinen Verkehrsfluss im Gemeindegebiet wurde der Anschlussknotenpunkt Kastanienallee/Parkplatz bei der Bearbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung nicht gesondert betrachtet (vgl. LOGOS 2022, S. 6).

Im Verkehrsgutachten wurden die Planvorhaben der benachbarten Bebauungspläne Nr. 36 und 38 ebenfalls zur Berechnung herangezogen, da von diesen ausgehend eine erhöhte Verkehrserzeugung am Hauptverkehrsknotenpunkt Klützer Straße/Kastanienallee erwartet wird. Es wurden insgesamt drei Prognose-Planfälle erstellt und bewertet. Der Prognose-Planfall 1 umfasst die Vorhaben der beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 36 und 38 und deren voraussichtliche Auswirkung auf den Verkehr (vgl. LOGOS 2022, S. 11). Der Prognose-Planfall 2 betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes des Bebauungsplans Nr. 6a und der dritte Prognose-Planfall umfasst alle drei Vorhaben und deren Auswirkungen auf den Verkehr (vgl. ebd.). Die Ergebnisse der Berechnungen und Auswertungen zeigen, dass der Knotenpunkt zu allen Belastungsfällen voll leistungsfähig ist. Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt weist im Bestand, also bei der Grundbelastung, mit einer maximalen Wartezeit von 7,2 Sekunden die Qualitätsstufe (QSV) „A“ auf. Die maximale Wartezeit beträgt im Prognose-Planfall 3, welcher die durch die drei Planvorhaben der Bebauungspläne Nr. 36, 38 und 6a zusätzlich zu erwartende Verkehrsbelastung darstellt, 10,4 Sekunden und befindet sich damit knapp über der Schwelle von 10 Sekunden der QSV „A“, sodass eine Verschlechterung auf die QSV „B“ resultiert. Im Prognose-Planfall 3 zeigt sich dadurch zwar eine deutliche Steigerung des Verkehrsflusses, jedoch bleibt die vollumfängliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erhalten. Der Knotenpunkt weist in allen Verkehrsströmen ausreichend Kapazitätsreserven auf.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Leistungsfähigkeit, Qualität und Sicherheit des Verkehrs am untersuchten Knotenpunkt stabil ist und durch das Bebauungsplanvorhaben keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind (vgl. LOGOS 2022, S. 15). Der parallel zur Klützer Straße verlaufende

Geh- und Radverkehr wird bezüglich der Verkehrsverflechtungen ebenfalls als unkritisch angesehen, da durch das erhöhte Verkehrsaufkommen an dieser Stelle keine mindernden Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit erwartet werden.

Die Erschließungssituation des Plangebietes und damit die Lage der Zu- und Ausfahrten an der Kastanienallee sollen unverändert bestehen bleiben. Die Verkehrsflächen der Kastanienallee sowie der Klützer Straße (L03) müssen gemäß Verkehrsgutachten aufgrund der prognostizierten Verkehre nicht angepasst werden. Die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs kann ohne Eingriff in die bestehenden Verkehrsflächen erfolgen. Die Verkehrsflächen und damit die Erschließung werden somit weiterhin in unverändertem Zustand über das bestehende Planrecht gesichert.

5.5.1. Ruhender Verkehr

Gemäß des Bauungskonzepts, welches sich am Bestand orientiert, sollen sich die Gebäudekörper um die bereits vorhandene ebenerdige Stellplatzanlage anordnen und diese damit von der Hauptverkehrsstraße Klützer Straße (L03) abschirmen. Zur Erschließungsstraße Kastanienallee öffnen sich das Ensemble und die Stellplatzanlage. Die derzeit 167 Pkw-Stellplätze werden durch das Planvorhaben um ca. 128 neue Stellplätze ergänzt. Die Zufahrtsituation soll jedoch nicht verändert werden. Stellplätze können gem. § 23 Abs. 5 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Um die Anordnung von Stellplätzen im Zentrum des Gebäudeensembles sicherzustellen und eine Anordnung unmittelbar in Nähe der schutzbedürftigen Landschaft südwestlich des Plangebietes sowie der angrenzenden Bebauung nordwestlich zu vermeiden, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) können Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)

Zwar können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze nach § 12 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Da der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche jedoch nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für z.B. die Aufstellung von Einkaufswagen werden durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze, in der Stellplätze platziert werden können, damit nicht ausgeschlossen. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze stellt sicher, dass sich die Stellplatzanlage auch weiterhin auf die Lage zwischen den Gebäuden fokussiert und als unmittelbare Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage ausgeprägt wird. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll dadurch vermieden werden. Die bisherige und zukünftig weiterhin vorgesehene Anordnung der Gebäude um die Stellplätze herum kann durch die Festsetzung einer bestimmten Fläche für Stellplätze gesichert werden.

5.5.2. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Sinne der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der westlich des Plangebietes angrenzenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist es ein Planungsziel, diese an die bereits entwickelten und bestehenden Gebiete wie das Nahversorgungszentrum „Kastanienallee“ anzuschließen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Flächen zukünftig aus Richtung des Ortszentrums kommend über das Plangebiet hinweg fußläufig zu erreichen. Die beiden im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindlichen Flurstücke 299/5 und 299/6 werden zu diesem Zweck zu Gunsten der öffentlichen Erreichbarkeit und Erschließung der angrenzenden Flächen als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Diese Flächen weisen eine Breite von ca. 6 m auf und sichern damit ausreichend Raum für eine fußläufige – ggf. Fahrrad-verkehrliche – Erschließung. Durch die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird klargestellt, dass planerisch keine Erschließung mittels Kraftverkehre ermöglicht werden soll. Eine verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr über das Plangebiet ist aus städtebaulicher Sicht hier nicht gewünscht. Es sollen an dieser Stelle vielmehr eine attraktive Verbindungsachse zwischen der Boltenhagener Ortsmitte und den umliegenden Gebieten sichergestellt sowie die Fußläufigkeit über kurze Wegeführungen im Gemeindegebiet gefördert werden. Dies kann zur Minderung des Kfz-Verkehrs und der damit verbundenen Emissionsminderung im Gemeindegebiet beitragen.

5.5.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die geplante Durchwegung des Plangebietes sicherzustellen, ist ein Queren der privaten Flurstücke 299/5 und 299/6 erforderlich, welche als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ festgesetzt werden. Dies soll planerisch durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit erreicht werden. Das Gehrecht verläuft in einer Breite von ca. 4 m über den südlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes SO2 sowie über einen kleinen Teilbereich im Südosten des Sonstigen Sondergebietes SO1 A und verbindet die betroffenen Flurstücke mit der übergeordneten Erschließungsstraße Kastanienallee. Um die Durchwegung auch planungsrechtlich zu sichern, werden in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans ein Gehrecht zeichnerisch festgesetzt sowie die folgende Festsetzung im Textteil (B) getroffen:

Das Gehrecht, das über das Sonstige Sondergebiet SO1 A mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sowie über das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ verläuft, ist zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Es umfasst die Befugnis, diese Flächen zu begehen. Geringfügige Abweichungen bei den Wegerechten können zugelassen werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 5.1)

Der Verlauf entlang der Grenze des Sonstigen Sondergebietes SO2 zum südöstlichen Gewerbegebiet stellt eine klare städtebauliche Ordnung der vier Gebiete (SO1 A und SO2 im Norden und SO1 B und GE im Süden) sowie der Stellplatzanlage in diesem Bereich sicher. Die geradlinige Ausführung des Gehrechtes ermöglicht es, in Zukunft die westlichen Flurstücke 299/5 und 299/6 fußläufig zu erreichen und dadurch die im Westen des Plangebietes angrenzenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen an die Erschließungsstraße der Kastanienallee zu verbinden. Die Festsetzung eines Gehrechtes stellt sicher, dass das Plangebiet lediglich durch den Fußverkehr – ggf. geringfügig durch vereinzelte

Fahrradverkehre – durchquert wird und gleichzeitig keine Kfz-Durchgangsverkehre in oder durch das Plangebiet gelenkt werden. Negative Einflüsse auf die Kapazität und Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlage im Plangebiet können auf diese Weise verhindert werden. In Kombination mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (vgl. Kapitel 5.5.2) werden zukünftige Optionen einer Anbindung möglicher Erweiterungsbereiche der Gemeinde an das Nahversorgungszentrum ermöglicht.

5.6. Boden

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2022 eine Baugrunderkundung durchgeführt (vgl. Kapitel 2.1). Grundwasser wurden bei den Bohrungen nicht angetroffen. Das Gutachten weist jedoch darauf hin, dass generell mit Stau- und Schichtenwasser oberhalb bindiger Schichten sowie mit witterungsbedingten und saisonalen Wasserstandsschwankungen ($\approx \pm 1,5$ m) zu rechnen ist. Das Stau- und Schichtenwasser kann aufgrund der oberflächennah anstehenden, gering wasserdurchlässigen Geschiebeablagerungen insbesondere nach intensiven Niederschlägen bis auf Höhe des Geländeniveaus aufstauen.

Bei der Bodenmechanischen Bewertung des Untergrundes kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die locker gelagerte, humose Deckschicht als mindertragfähig und besonders setzungsempfindlich einzustufen ist und sich zur Überbauung bzw. zur Aufnahme von Bauwerkslasten nicht eignet. Humifizierte und durchwurzelte Böden sind von der Baufläche vollständig zu entfernen und durch nichtbindige, verdichtungsfähige und frostsichere Austauschböden zu ersetzen. Der obere Teil der Geschiebelehm- und -mergelschicht ist nur bedingt tragfähig und kann ausschließlich bei ausreichender Überdeckung mit tragfähigen Bodenformationen bzw. mit nichtbindigen, frostsicheren und verdichtungsfähigen Mineralgemischen im Untergrund verbleiben. Die untere Geschiebelehm- und -mergelschicht wird als ausreichend tragfähig für die Aufnahme von Bauwerkslasten bewertet. Die bindigen Geschiebeablagerungen sind allerdings nicht frostsicher, schlecht verdichtungsfähig und gemäß DIN 18196 nicht zur Wiederverwendung als Austauschböden geeignet. Die untere Schicht der Feinsande wird als frostsicher, verdichtungsfähig und für den Abtrag von Bauwerkslasten sowie zur Wiederverwendung als Austauschboden als geeignet bewertet.

Als Gründungsempfehlung für die beiden vorgesehenen Neubauten der Lebensmittelmärkte im Plangebiet trifft das Gutachten die Aussage, dass nach Aushub der mindertragfähigen, humosen Decksedimente sowie nach erfolgtem Bodenaustausch flach gegründet werden kann. Die humose Deckschicht ist demnach vollständig zu entfernen und durch verdichtungsfähige Austauschmaterialien zu ersetzen. Im Bereich der beiden vorgesehenen Neubauten im Westen des Plangebietes ist ein Bodenaushub bis zu etwa 0,4 m erforderlich. Zudem ist die Gründung hier frostfrei durchzuführen.

Weiterhin wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung Bodenproben zur näheren Analyse möglicher Schadstoffe an den Standorten der vorgesehenen Neubauten entnommen. Das Probenmaterial wurde gemäß des Parameterumfangs der LAGA TR Boden untersucht und bewertet. Das untersuchte Material im Bereich des nordwestlich vorgesehenen Neubaustandortes erfüllt mit Ausnahme des TOC-Gehaltes (Gesamtanteil an organischen Kohlestoffen) im Feststoff und des pH-Wertes im Eluat das LAGA-Zuordnungskriterium Z0. Dies bedeutet, dass ein uneingeschränkter Einbau zulässig ist. Unter Berücksichtigung des pH-Wertes erfüllt das Material jedoch das Zuordnungskriterium Z2 und ist dementsprechend nach den Regelungen der Einbauklasse 2 zu verwerten bzw. zu entsorgen. Mit dem ermittelten TOC-Gehalt im Feststoff erfüllt die Probe das Zuordnungskriterium Z1.1, wobei der TOC-Gehalt nicht auf gärfähige Bestandteile zurückzuführen ist. Der Einbau darf eingeschränkt offen und unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen erfolgen. Das Probenmaterial vom südwestlich

vorgesehenen Neubaustandort erfüllt mit Ausnahme des TOC-Gehalts im Feststoff das Zuordnungskriterium Z0. Unter Berücksichtigung des TOC-Gehalts ist es jedoch Z1.1 zuzuordnen und dementsprechend nach Einbauklasse 1 zu verwerten bzw. zu entsorgen. Auch hier ist den Befund an TOC nicht auf gärfähige Bestandteile zurückzuführen.

Aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse und der möglichen Ausbildung von Stauwasserhorizonten wird im Gutachten von einer Regenwasserversickerung nach den Anforderungen der DWA abgeraten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach erforderlich (vgl. Kapitel 5.8).

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung

5.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Trotz der geringen Größe des Plangebietes und der begrenzten Anzahl an Habitatstrukturen, ist das Vorkommen häufiger Vogelarten wahrscheinlich (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 8). Dies gilt insbesondere für häufige und störungsunempfindliche Gebäude- und Heckenbrüter (vgl. ebd.). Die im Plangebiet vorhandenen Hecken im westlichen Teilbereich, die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die unmittelbar angrenzende Allee an der Klützer Straße im Süden sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Bruthabitate verschiedener Vogelarten wie der Ringeltaube, Türkentaube, Amsel und Mönchsgrasmücke (vgl. ebd., S. 10). An den Gebäuden im Plangebiet konnten bei einer Begehung im Juli 2023 Arten wie der Haussperling, der Hausrotschwanz und die Mehlschwalbe als Brutvögel festgestellt werden (vgl. ebd.). Es wurden 50 Mehlschwalbennester vorgefunden, was bedeutet, dass die Gebäude im Plangebiet eine erhebliche Bedeutung als Brutplatz für diese Schwalbenart besitzen. Der Haussperling nutzt ebenfalls die Nester der Mehlschwalbe, einschließlich 20 weiterer künstlicher Nisthilfen, die bereits im Plangebiet vorhanden sind. Die Mehlschwalbe steht in Mecklenburg-Vorpommern aufgrund von Bestandsrückgängen auf der Vorwarnliste der gefährdeten Brutvogelarten. Die derzeit freien Grünflächen im Westen des Plangebietes und darüberhinausgehend dienen als Nahrungshabitat verschiedener Arten. Störempfindliche und seltene Arten werden hier jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

Weiterhin ist an den Gebäuden bzw. in Spalten und Höhlen zeitweise mit Quartieren für einige Fledermausarten zu rechnen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 11). Ein weiteres Quartierpotenzial besteht in den Alleebäumen entlang der angrenzenden Klützer Straße, allerdings werden hier Reproduktions- oder Winterquartiere ausgeschlossen (vgl. ebd.). Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet kommen als Nahrungshabitat für Fledermäuse in Betracht, allerdings nicht als essenzielle. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist im Plangebiet sehr unwahrscheinlich.

Reproduktionshabitate für Amphibien, dessen Vorkommen im Plangebiet in Betracht kommen, sind aufgrund fehlender Gewässerstrukturen auszuschließen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 11). Teil des Plangebietes können hingegen als Landhabitate zur Überwinterung dienen, insbesondere die Hecke im Westen und der Gehölzbestand im Norden bieten sich hierfür an (vgl. ebd.).

Zum Schutz der von der Planung unberührten Arten, der Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat sowie hinsichtlich des vorhandenen Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung und für einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz, ist die Außenbeleuchtung im gesamten

Plangebiet mit insektenfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur < 3000 Kelvin).

Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteten bernsteinfarbenen LEDs mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin vorzunehmen. Die Beleuchtungsstärke ist auf 10 Lux zu begrenzen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 6.1)

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a bereitet den Abbruch und Neubau von Gebäuden vor. Im Zuge dieser Umstrukturierung des Plangebietes müssen Gehölzstrukturen entfernt werden. Zudem werden bisher unversiegelte Flächen im Westen des Plangebietes überbaut. Das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind betroffen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 13). Hierfür sind Maßnahmen zu treffen. Eine Gefährdung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) besteht zudem durch die Baumaßnahmen. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezieht sich ebenfalls auf die Bauphase. Für den Verlust und die Gefährdung von Mehlschwalbennester im Plangebiet sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzunehmen. Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Mehlschwalbennester sind an den Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) 10 Nisthilfen anzubringen. Im SO1 A sind 6 und im SO1 B sind 10 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen. Im SO2 sind weitere 24 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzuordnen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 6.2)

Diese Festsetzung dient als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten und die wiederholt genutzten Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe zu erhalten. Die bei der Begehung im Juli 2023 festgestellten Nester an den Gebäuden sind an den jeweils genannten Neubauten im Plangebiet vor Abriss oder Umbau der bestehenden Gebäude mit Schwalbennester Nisthilfen anzubringen bzw. zu ersetzen. Bei Bergung und Neuinstallation von Nisthilfen ist die Brutzeit der Mehlschwalbe von April bis September zu beachten. In diesem Zeitraum sollen die Nester nicht beeinträchtigt werden (siehe auch Kapitel 5.11.). Auf diese Weise wird der nicht vermeidbare Verlust von Mehlschwalbennester im Plangebiet ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben kann die betroffene Vogelart kontinuierlich eine ausreichende Anzahl von Brutplätzen innerhalb des Plangebietes vorfinden.

5.7.2. Grünordnung

Der westliche Teil des Plangebietes besteht derzeit aus einem artenarmen Frischgrünland, welches in Richtung Osten zum bereits versiegelten Bereich des Nahversorgungszentrums durch eine angepflanzte Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen abgegrenzt wird (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 16). Im Norden des Plangebietes befinden sich Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten, weitere Baumstandorte sind auf der Stellplatzanlage vorzufinden (vgl. ebd.).

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a bereitet eine Neustrukturierung des

Nahversorgungszentrums vor. Hierfür ist der Entfall einiger im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Einzelbaumstandorte sowie der im Westen befindlichen Grünfläche mitsamt den Hecken erforderlich. Aus diesem Grund ist die Umsetzung einiger grünordnerischer Maßnahmen, ergänzend zu den bereits aufgeführten Maßnahmen in Kapitel 5.7.1, von Bedeutung.

Im Norden, im Süden entlang der Klützer Straße sowie am westlichen Rand des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Die Festsetzung dieser Flächen entlang der Randgebiete des Geltungsbereichs schafft eine Abschirmung gegenüber der Umgebung. Im nördlichen Bereich entsteht somit eine Trennung zwischen dem frequentierten Nahversorgungszentrum und den angrenzenden Ferienwohnanlagen am Ahornweg. Im Süden des Plangebietes kann durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine grüne Abgrenzung zur Hauptverkehrsstraße L03 geschaffen werden. Im westlichen Bereich schaffen diese festgesetzten Flächen eine Einbindung in das naturnahe Umfeld sowie eine gleichzeitige Abschirmung des Plangebietes gegenüber der westlich angrenzenden freien Landschaft. Die durch die festgesetzten Anpflanzflächen geschaffene Begrünung mindert die Wahrnehmbarkeit der vergleichsweise hohen städtebaulichen Dichte im Plangebiet. Zudem können durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nahrungsquellen und Nistmöglichkeiten bzw. Lebensräume für verschiedene Vogel- und Insektenarten geschaffen werden. Um hierfür eine flächeneffiziente Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, setzt der Bebauungsplan fest:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 108 qm Fläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit "(A)" gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 10 v. H. (von Hundert) der mit "(A)" gekennzeichneten Fläche sind mit Bäumen zu bepflanzen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.1)

Durch die Festsetzung Nr. 7.1 werden innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Verteilung der Baumquartiere sowie eine angemessene Fläche je Einzelbaum berücksichtigt. Es können somit 12 Bäume innerhalb dieser Flächen gepflanzt werden (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 30). Zudem regelt die Festsetzung die Anpflanzung einer dreireihigen und standortgerechten Hecke im westlichen Plangebiet. Die Anpflanzung einer Hecke schafft zudem neue Lebensräume sowie Nahrungshabitate und dient zum Teil als Ersatz für die durch die Erweiterung des Plangebietes entfallene Hecke. Durch die Maßnahmen gemäß dieser Festsetzung kann ein Ausgleich entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsreglung“ des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018; Maßnahme 6.31) geschaffen werden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen entsprechend folgender Festsetzung lediglich für eine Fußgängerzuwegung durchbrochen werden:

Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Anpflanzungen dürfen auf einer maximalen Breite von drei (3) Metern für das Anlegen einer Fußgängerzuwegung unterbrochen werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.2)

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass diese Flächen nicht aufgrund anderer Bauten oder Vorhaben, als die Schaffung einer notwendigen Zuwegung genutzt werden und ansonsten nur für das Anpflanzen zur Verfügung stehen. Eine Zuwegung ist für die fußläufige Anbindung an die übergeordnete Klützer Straße sowie als kürzeste Wegeverbindung zur Ortsmitte Boltenhagens von Bedeutung. Diese gilt es zukünftig zu sichern, um eine fußläufige Nahversorgung der umliegenden Bewohnerschaft zu ermöglichen. Darüber hinaus kann der Fußverkehr damit von der Pkw-Zufahrt getrennt werden, wodurch mehr Sicherheit für den Fußverkehr entsteht und dieser gefördert wird. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass bei Ausführung einer schmaleren Wegeführung die verbleibenden Flächenanteile innerhalb der Anpflanzfläche begrünt werden und so nur die zwingend erforderliche Fläche zur Herstellung des Weges versiegelt wird.

Da das Plangebiet insgesamt eher wenige verfügbare Flächen für die Schaffung grüner Strukturen aufweist, ist jeder verfügbare Standort von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sechs (6) weitere Bäume mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.3)

Mit dieser Festsetzung wird das Platzangebot effizient und variabel in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl ausgenutzt. Eine Begrünung der Stellplatzanlage schafft neben einer klaren Gliederung zur Orientierung auf der Stellplatzanlage ein wahrnehmbares Grünvolumen. Die wahrgenommene städtebauliche Dichte und der wahrgenommene Versiegelungsgrad des Plangebietes werden durch eine Durchgrünung und dadurch resultierende Auflockerung im Bereich der Stellplatzanlage verringert. Weiterhin greift die geordnete Bepflanzung der Stellplatzanlage den durch die Alleen entlang der angrenzenden Straßen geprägten Charakter auf und führt diesen innerhalb des Plangebietes fort. Neben den städtebaulichen Argumenten ist zudem die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes für die Schaffung von weiteren Lebensräumen sowie Nahrungsquellen und Nistmöglichkeiten für vorkommende Arten von Bedeutung. Darüber hinaus sollen die bereits vorhandenen Bäumen auf der Stellplatzanlage erhalten bleiben, um den Eingriff in die Grünstrukturen und in die Nahrungs- und Nistmöglichkeiten möglichst gering zu halten. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 sind neben dem vorhandenen Gehölzbestand von 24 Bäumen auf der Stellplatzanlage insgesamt weitere 12 Bäume aufgrund der vorgesehenen, neuen Stellplätze sowie 6 weitere Bäume unabhängig von der Stellplatzanlage im Plangebiet zu pflanzen (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 31). Damit die Neuanpflanzungen möglichst zeitnah ihre Wirkung entfalten, werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindeststammumfang aufweisen. Ein Abgang von Bäumen kann durch die Anwendung der anerkannten Regeln der Technik, der Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen sowie gemäß den „Zusätzlich technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV Baumpflege) reduziert werden.

Vor dem Hintergrund der genannten Bedeutung der Plangebietes als Nahrungs- und teilweise

Bruthabitat sind weiterhin die in Kapitel 5.11 aufgeführten Hinweise zu beachten, welche sich ebenfalls auf der Planunterlage (Teil A) befinden.

5.7.3. Externe Kompensation

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Dies betrifft insbesondere die Neuversiegelung der vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auch den Entfall von Gehölzen im Plangebiet.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) und umfasst die Ermittlung des Biotopswertes, die Ermittlung des Lagefaktors, die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Beseitigung sowie die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen sowie auch die Versiegelung und Überbauung. Der multifunktionale Kompensationsbedarf aus den vorgenannten Ermittlungsprozessen entspricht bei den Festsetzungen des Bebauungsplans einem Kompensationsäquivalent in Höhe von 25.629 m². Die grünordnerischen Festsetzung Nr. 7.1 zur Einrahmung des Städtebaus sowie zur Durchgrünung des westlichen Plangebietes stellt eine Ausgleichsmaßnahme mit einem Kompensationswert von 1,0 und einem sich daraus ergebenden Kompensationsäquivalent in Höhe von 890 m² dar. Die Festsetzung Nr. 7.3 zur Durchgrünung der Stellplatzanlage ist hingegen gemäß HzE nicht für einen Ausgleich geeignet. Unter Berücksichtigung der Kompensation von 890 m² im Plangebiet selbst, verbleibt ein Kompensationsäquivalent in Höhe von 24.739 m². Entsprechend ist eine externe Kompensation erforderlich.

Für im Ursprungsbebauungsplan Nr. 6a von 1996 sowie in seiner 2. vereinfachten Änderung von 2007 festgesetzten Baumstandorte, die mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a entfallen, wird ein Ersatz im Verhältnis 1:1 erforderlich (vgl. Umweltbericht 2023, S. 30). Die vorhandenen Bäume auf der Stellplatzanlage sollen hingegen erhalten bleiben. Insgesamt summiert sich das Kompensationserfordernis auf 30 Einzelbäume.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die abgängigen Bäume im Plangebiet ersetzt werden. Entsprechend der in den vorigen beiden Kapiteln genannten textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.3 sind innerhalb des Plangebietes 30 Bäume neu zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind als Ersatzpflanzungen anzusehen.

Da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebietes der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann, werden die Ausgleichsmaßnahmen somit planextern vorgesehen. Die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen wird außerhalb des Plangeltungsbereichs im Gemeindegebiet Ostseebad Boltenhagen bzw. im Bereich des Amtes Klützer Winkel angestrebt (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 30). Ein entsprechendes Ökokonto befindet sich derzeit in der Vorbereitung (vgl. ebd.).

Bei Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen bewirkt (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 31). Der Eingriff in den Naturhaushalt ist damit im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen (vgl. ebd.). Es wird bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verwirklicht. Die notwendigen Baumpflanzungen können im Geltungsbereich realisiert werden.

5.8. Ver- und Entsorgung

5.8.1. Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bereits vorhandenen Nutzungen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen. Es ist an die Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße „Kastanienallee“ angeschlossen. Ein Leitsystem verläuft zudem durch den Sanddornweg nordöstlich des Plangebietes zum Regenrückhaltebecken am Fritz-Reuter-Weg. Dieses Leitsystem besteht aus Betonrohrleitungen mit Dimensionen zwischen DN 300 und DN 600 (vgl. Ingenieurbüro Möller 2023, S. 5). Weitere Angaben zur bisherigen Auslastung liegen nicht vor. Die Ableitung von Niederschlagswasser über neu zu errichtende Entwässerungssysteme wurde aus topografischen Gründen verworfen (s. Baugrundgutachten 2022).

5.8.2. Oberflächenentwässerung / Grundwasser

Auch wenn das Plangebiet derzeit bereits eine sehr hohe Versiegelung aufweist, so ist durch das Erweiterungsvorhaben und die Umstrukturierung des Gebietes damit zu rechnen, dass das bereits vorhandene Leitungssystem im Gebiet überlastet sein wird (vgl. Ingenieurbüro Möller 2023, S. 5). Das im Januar 2023 durch das Ingenieurbüro Möller erstellte Gutachten und Entwässerungskonzept geht von einer Versiegelung von 90 % und einem überlasteten Leitungssystem aus. Die anfallenden Niederschlagsmengen im Plangebiet, welche insgesamt ca. 291,1 l/s abzuführendes Niederschlagswasser aufweisen können, müssen daher zurückgehalten werden und können nur gedrosselt in das Leitungssystem abgegeben werden. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist im Plangebiet nicht möglich, wie bereits das Baugrundgutachten (2022) festgestellt hat (vgl. Kapitel 5.6). Um das vorhandene Leitungssystem in der Kastanienallee nicht zu überlasten, können maximal 77,6 l/s abgegeben werden, wodurch die Errichtung einer Rückhalteinlage erforderlich ist.

Das Entwässerungskonzept sieht aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Plangebiet von einem offenen Rückhaltesystem (Regenrückhaltebecken) ab und berücksichtigt stattdessen den Bau von Rückhalteinlagen, die eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers ermöglichen wie z.B. Behälter unterhalb der Parkflächen. Dabei ist ein Speichervolumen von ca. 413 m³ erforderlich. Die zulässige Einleitmenge in das vorhandene Leitungssystem ist im weiteren Verfahren mit dem Zweckverband Grevesmühlen als Betreiber abzustimmen.

Mit den dargelegten Maßnahmen, die beispielsweise in Form von Rigolen unterhalb der Stellplatzanlage einen Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens ermöglichen, legt das Entwässerungskonzept dar, dass eine schadfreie Ableitung anfallender Niederschläge grundsätzlich möglich ist.

5.9. Immissionsschutz

5.9.1. Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst

räumlich zu trennen.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu den Immissionsbelastungen an der Bebauung der Nachbarschaft ausgehend von dem einerseits bestehenden, andererseits geplanten Gewerbe in Form zweier Lebensmittelmarkterweiterungen im Plangebiet untersucht. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen wird die TA Lärm herangezogen. Maßgebliche Emissionsquellen des Plangebietes sind gegeben durch die Anlieferungen, die Geräusche auf der Stellplatzanlage (Pkw-Nutzung, Einkaufswagen), den Betrieb der haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Kältetechnik etc.) sowie durch Kommunikationsgeräusche auf der geplanten Außenterrasse der Bäckerei (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 10).

Zur Beurteilung der Lärmbelastung aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung tags und nachts getrennt ermittelt (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 13). Betroffene Immissionsorte sind u. a. die im Norden angrenzende Ferienhausbebauung des Ahornwegs, das östlich liegende Allgemeine Wohngebiet, das dort angrenzende Mischgebiet sowie die südwestlich und südlich befindlichen Allgemeinen Wohngebiete. Für diese Nutzungsarten gelten als Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm Beurteilungspegel von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) für Mischgebiete im Tagzeitraum, 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) im Nachtzeitraum sowie von 85 dB(A) bzw. 90 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag sowie von 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) in der Nacht.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an diesen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte mit Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts eingehalten werden. Ebenfalls eingehalten werden die Mindestabstände zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel zu allen benachbarten Nutzungen. Dementsprechend sind keine erheblichen Gewerbelärmbelastungen ausgehend vom Plangebiet auf die benachbarten Bauungen zu erwarten.

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße Klützer Straße (L03) an, welche als maßgebende Quelle für Verkehrslärm berücksichtigt wird. Die im Verkehrsgutachten ermittelte Zunahme von Kfz-Fahrten durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a von insgesamt ca. 200 Kfz/24h wird in der Schalltechnischen Untersuchung als keine beurteilungsrelevante Zunahme betrachtet, weshalb eine detaillierte Untersuchung des planinduzierten Mehrverkehrs nicht erforderlich ist (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 16).

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet und drei Sondergebiete aus. Für die Sondergebiete wird der Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die der von Gewerbegebieten gleicht (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 16). Die Orientierungswerte der TA Lärm für Gewerbegebiete betragen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, während die Immissionsgrenzwerte 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts betragen. An den Baugrenzen der Sondergebiete ergeben sich Beurteilungspegel

von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts, wobei der nächtliche Pegel den Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) leicht übersteigt (vgl. ebd., S. 17). Im Gewerbegebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts erreicht. Lediglich im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes wird der Orientierungswert nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden jedoch überall eingehalten, weshalb aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind (vgl. ebd., S. 17).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm im südlichen Teilbereich des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baufreistellungs- oder Baugenehmigungsverfahrens zu konzipieren sind (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 20). Der Schallschutz gegen Außenlärm ist demzufolge im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018) nachzuweisen (vgl. ebd.). Ein entsprechender Nachweis ist in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzung unter der Nähe der geplanten Gebäude innerhalb der Baufenster zu umliegenden Straßen zu führen. Ein Hinweis auf den erforderlichen, nachgelagerten Schallschutz sowie die Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die DIN-Vorschriften kann der Planurkunde entnommen werden. Von den vorgenannten Feststellungen und den daraus nachgelagert resultierenden Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass sich aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

5.10. Örtliche Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das gesamte Gebiet des Plangeltungsbereichs und erlässt zwingend einzuhaltende Vorschriften bei der Verwendung von Werbeanlagen durch den Eigentümer.

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gilt für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.1)

Neben der Dimensionierung der baulichen Anlagen tragen ebenfalls deren Gestaltung sowie die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Werbeanlagen maßgeblich dazu bei, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein Übermaß an Werbeanlagen und deren Erscheinungsbild zu verhindern, werden gestalterische Mindestanforderungen für Werbeanlagen in Form örtlicher Bauvorschriften wie folgt festgesetzt:

Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.1)

Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.2)

Das Errichten von Werbeanlagen auf Dachflächen ist nicht zulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.3)

Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.4)

Freistehende Werbeanlagen (wie bspw. Werbestelen, Werbepylone usw.) sind bis zu einer Höhe von maximal 11 Metern über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) zulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.5)

So sind zunächst im Plangebiet nur solche Werbeanlagen zulässig, die den im Plangebiet ansässigen Nutzungen dienen. Damit wird von vornherein der quantitative Umfang von Werbeanlagen auf das notwendige Ausmaß beschränkt.

Für die Werbeanlagen, die den im Plangebiet ansässigen Betrieben dienen, soll zum Schutz des Ortsbildes deren Anbringung am Gebäude auf die Fassadenflächen unterhalb der Gebäudeoberkante beschränkt werden, sodass Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig sind.

Das Einschränken von Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Gerade im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe unter anderem stark beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen, die mit der erforderlichen Wohnruhe unvereinbar sind.

Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen an den Gebäuden der Lebensmittelmärkte dient das Aufstellen weiterer Werbeanlagen (bspw. eines Werbepylons im Einfahrtsbereich und Fahnenmaste) der besseren Auffindbarkeit der Märkte. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird auch für diese freistehenden Werbeanlagen eine verträgliche Dimensionierung zu definiert.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Klützer Straße (L03) an. Hier gilt es weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Die oben benannten Arten von Werbeanlagen würden den Pkw-Verkehr zu stark ablenken und gefährden sowie zu groß dimensionierte Werbeanlagen die Einsehbarkeit der Zu- und Abfahrten zu sehr einschränken. Daher wird die Höhe der freistehenden Werbeanlagen auf rund zehn Meter über der vorhandenen Geländehöhe begrenzt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 10 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2012, 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, 1033), nicht berührt. Werbeanlagen die erheblich belästigen, insbesondere durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise sind danach weiterhin ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBauO M-V nicht außer Kraft gesetzt.

5.11. Weitere Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Vor Durchführung von Abrisstätigkeiten an Hochbauten ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den westlichen Baubereich (Landwirtschaftsfläche und Baumhecke) einwandern können. Des Weiteren sind aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen für die im Plangebiet vorhandenen Mehlschwalbennester, die durch Abriss oder Umbau beseitigt werden müssen, bis spätestens zum 31.03. des jeweiligen Jahres eine mindestens gleich hohe Anzahl künstlicher Nisthilfen an den Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Die bereits vorhandenen künstlichen Nisthilfen sind vor Abriss oder Umbau ebenfalls bis spätestens 31.03. des jeweiligen Jahres zu bergen und an Standorten anzubringen, die mindestens bis zum 01.10. nicht beeinträchtigt werden. Für erneute Hangplatzwechsel gilt die genannte Zeiteinschränkung.

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdeckerin oder den Entdecker, die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiterleitet. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

Einsicht von DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 wird beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme vorgehalten.

5.12. Flächen- und Kostenangaben

5.12.1. Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet ist etwa 2,5 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Sonstige Sondergebiet (SO1 A)	4.454 m ²
das Sonstige Sondergebiet (SO1 B)	3.896 m ²
das Sonstige Sondergebiet (SO2)	10.023 m ²
das Gewerbegebiet (GE)	6.638 m ²
<u>die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u>	<u>240 m²</u>

Plangebiet insgesamt **25.251 m²**

5.12.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Kosten. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

.....

(Bürgermeister Raphael Wardecki)