

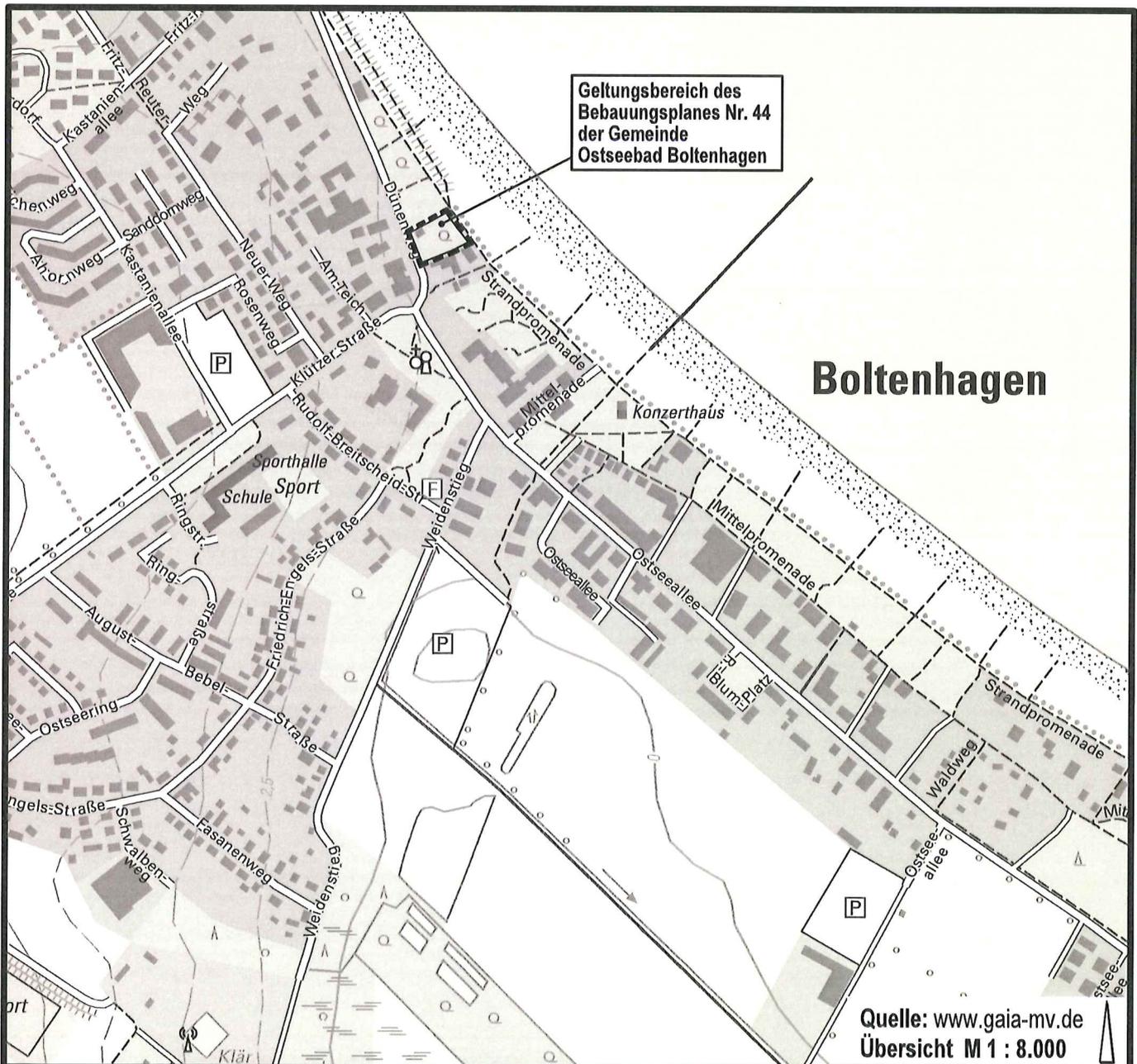
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44

"ALTE FEUERWEHR"

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 15. Dezember 2022

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Alte Feuerwehr" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	6
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	6
2. Planungsgegenstand	6
2.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
2.2 Erforderlichkeit der Planung	6
2.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.4 Plangrundlage	7
2.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
3. Wahl des Planverfahrens	9
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	10
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	12
4.6 Geltendes Recht	12
4.7 Landschaftsplan	13
4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	14
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	14
5.3 Verkehrsinfrastruktur	14
5.3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	14
5.3.2 Interne Erschließung innerhalb des Plangebietes, ruhender Verkehr	14
5.3.3 Fuß- und Radwege	15
5.4 Ver- und Entsorgung	15
5.5 Naturräumlicher Bestand	15
5.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	15
6. Planungsziele und Planungsalternativen	15
6.1 Ziele und Zwecke der Planung	15
6.2 Planungsalternativen	16

6.3	Städtebauliches Konzept	16
6.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	19
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
7.1	Fläche für den Gemeinbedarf "Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung"	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
7.4	Verkehrsflächen	20
8.	Grünordnerische Festsetzungen	21
8.1	Flächen für Wald	21
8.2	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	22
8.3	Wurzelschutzbereiche	23
9.	Örtliche Bauvorschriften	23
10.	Immissions- und Klimaschutz	23
10.1	Klimaschutz	23
10.2	Immissionsschutz – Lärm	24
10.3	Immissionsschutz – Gerüche	24
11.	Verkehrliche Erschließung	24
12.	Ver- und Entsorgung	25
12.1	Wasserversorgung	25
12.2	Schmutzwasserbeseitigung	25
12.3	Oberflächenwasserbeseitigung	25
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	28
12.5	Elektroenergieversorgung	28
12.6	Gasversorgung	29
12.7	Telekommunikation	29
12.8	Abfallentsorgung	29
13.	Flächenbilanz	30
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	30
14.1	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	30
14.2	Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB	30
14.3	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	30
14.4	Wald und Waldabstand	31
15.	Hinweise	31
15.1	Hochwassergeschützter Bereich	31
15.2	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	32
15.3	Munitionsfunde	32
15.4	Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze	33
15.5	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	33

15.6	Bundeswehr	33
15.7	Artenschutzrechtliche Belange	33
16.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
16.1	Auswirkungen auf die Umwelt	33
16.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	34
16.3	Verkehrliche Auswirkungen	34
16.4	Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe	34
16.5	Kosten	34
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	35
1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	35
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	35
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	36
3.1	Fachgesetze	36
3.2	Fachpläne	38
3.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	38
3.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	38
3.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	38
3.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008)	38
3.2.5	Landschaftsplan	39
3.2.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	39
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	44
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	44
5.2	Bewertungsmethodik	45
5.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	45
5.3.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	45
5.3.2	Schutzgut Fläche	46
5.3.3	Schutzgut Boden	46
5.3.4	Schutzgut Wasser	46
5.3.5	Schutzgüter Klima/ Luft	47
5.3.6	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	48
5.3.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	48
5.3.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	48
5.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	49

5.5.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	49
5.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	50
5.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	50
5.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	51
5.5.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft	52
5.5.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	52
5.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	53
5.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	54
5.5.9	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	55
5.5.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	55
5.5.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	55
5.5.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	55
5.5.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	56
5.5.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	56
5.5.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	56
5.5.16	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	56
5.5.17	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	56
5.5.18	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	56
6.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	56
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	58
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	59
8.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	59
8.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	59
8.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	60
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
10.	Zusätzliche Angaben	60
10.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	60
10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	60
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61
10.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	62

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Es ist Teil der Metropolregion Hamburg. Seit dem Jahr 2011 gehört das Ostseebad Boltenhagen der Verwaltungsgemeinschaft "Amt Klützer Winkel" mit Sitz in Klütz an.

Das Ostseebad Boltenhagen liegt nördlich der Kleinstädte Grevesmühlen und Klütz, etwa 20 km westlich von Wismar und 30 km östlich von Lübeck.

Die Gemeinde liegt direkt an der Ostsee, der Boltenhagener Bucht als Teil der Mecklenburger Bucht. Landeinwärts ist der landschaftlich reizvolle Klützer Winkel zu finden.

Zur Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören die Ortsteile Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf. Das Ostseebad Boltenhagen zählt zu den ältesten deutschen Seebädern. Das Ostseebad Boltenhagen hat 2.535 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021/ Statistisches Landesamt M-V).

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

Der Ort Boltenhagen besitzt eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur mit Kurhaus, Seebrücke, Gastronomie und Badestrand.

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

2. Planungsgegenstand

2.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde verfolgt die Errichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitzentrums als "Station junger Naturforscher und Techniker" im alten Feuerwehrgebäude am "Dünenweg". Für die angestrebte Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens notwendig. Die Lage der Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der beabsichtigten Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Strandpromenade,
- im Südosten: durch die bebauten Grundstücke Strandpromenade 1 und Dünenweg 2,
- im Südwesten: durch den Dünenweg,
- im Nordwesten: durch den Küstenschutzwald.

Der Plangeltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

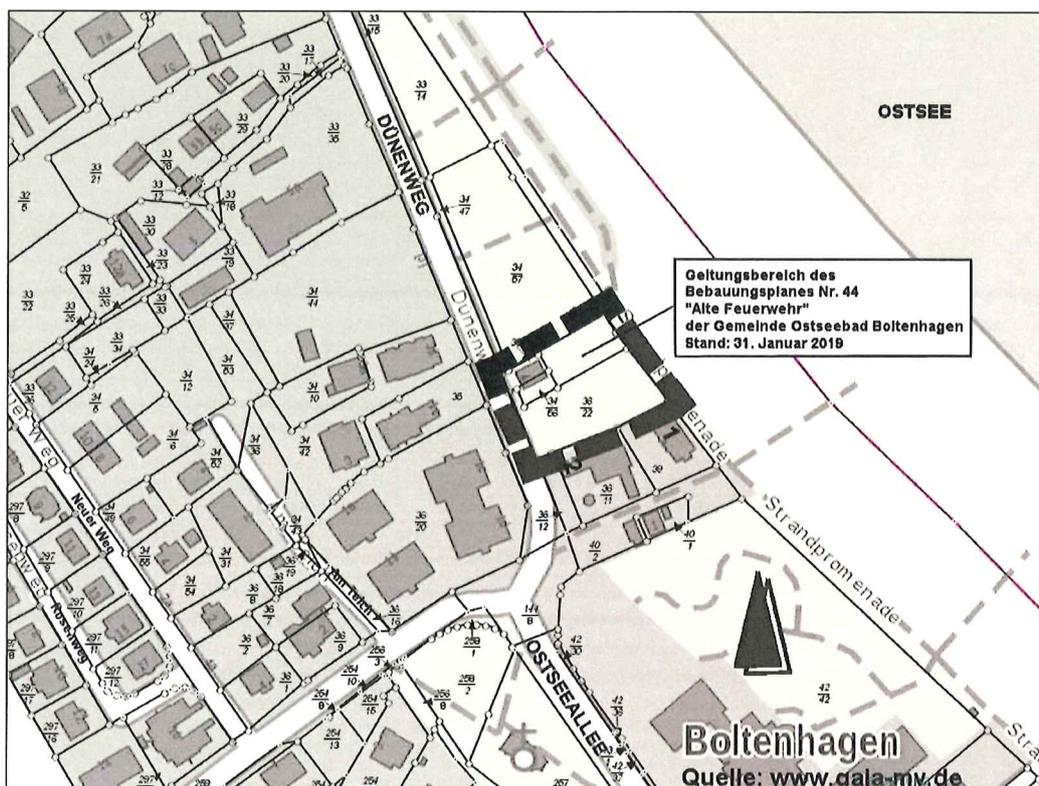


Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

2.4 Plangrundlage

Für den Entwurf dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek (ÖbVI), 23970 Wismar, vom 08.03.2022 als Plangrundlage unter Verwendung folgender Bezugssysteme:

- Lagebezug: ETRS 89,
- Höhenbezug: DHHN92.

2.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- und der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan Nr. 44 wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend dargelegt werden.

2.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO BI. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBI. M-V S. 669), letzte Änderung durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 866),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228),
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,

- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219),
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg,
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7),
- Natura 2000-LVO M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011,
- Managementplan SPA "Wismarbucht und Salzhaff", StALU, Westmecklenburg 2015,
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018,
- Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 – VIII 240-1/556-07-VI 250-5300-00000-2012/016 – veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr. 1 S. 9ff,
- Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff.,
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

3. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 44 in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches aufgestellt. Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) oder des beschleunigten Verfahrens (§ 13a und § 13b BauGB) lagen die Voraussetzungen nicht vor; ebenso nicht für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.
- Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

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

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin.
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar.
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.

- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

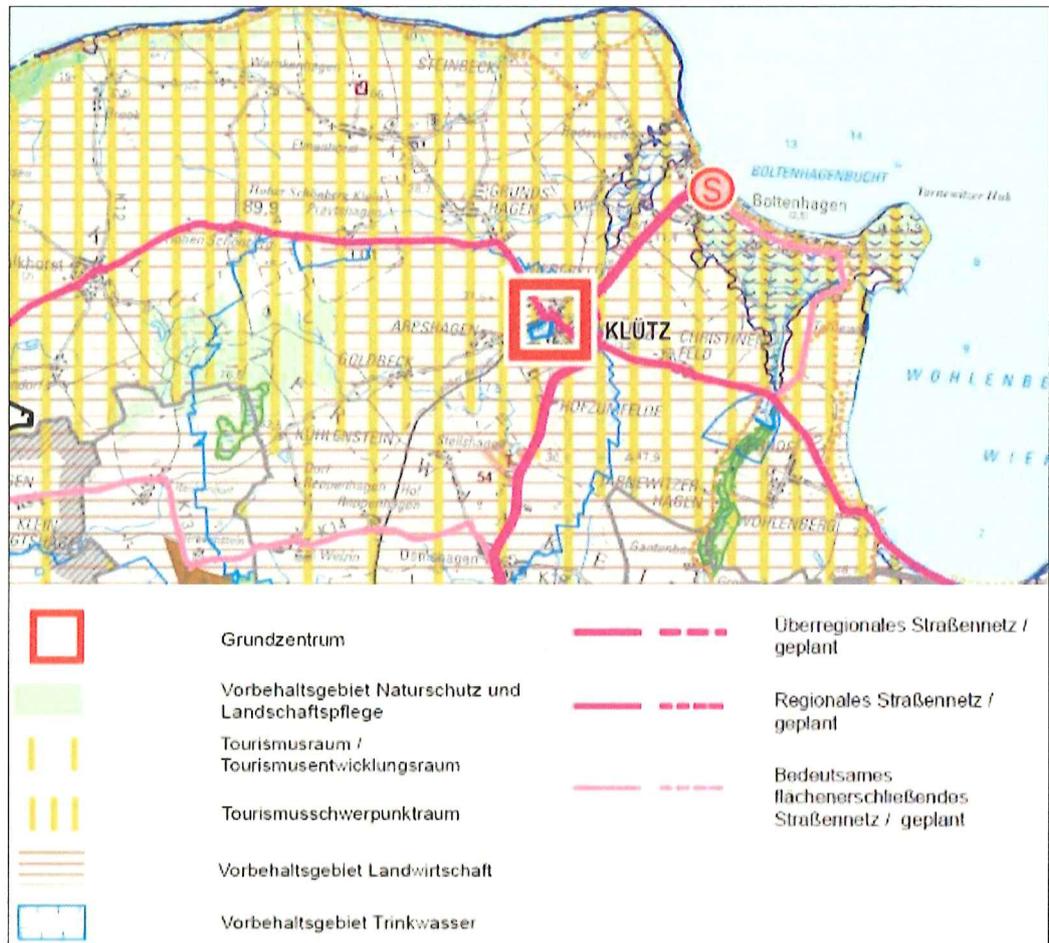


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM 2011

Die derzeit in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibungen des RREP WM 2011 beziehen sich auf das Kapitel Energie und auf das Kapitel Siedlungsentwicklung.

Gemäß dem RREP WM 2011 (6.2.1. (1)) sollen zur Gewährleistung gleicher Bildungschancen in allen Teilräumen vielfältige und qualitativ hochwertige Bildungseinrichtungen gut erreichbar gesichert werden. Die geplante "Station" versteht sich als Bildungsvermittler im außerschulischen Bereich für interessierte Kinder und Jugendliche, soll aber auch Angebote für Kindergärten und Schulen einschließen, ebenso für Urlaubsgäste. Ortsnah können Kinder und Jugendliche hier Bildungsangebote im naturwissenschaftlichen Bereich wahrnehmen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der geplanten Umnutzung ein bestehendes Gebäude nachzunutzen. Es befindet sich am Siedlungsrand im Übergang von der Ortslage zum Ostseestrand und liegt unmittelbar an der gemeindlichen Straße. Das geplante Vorhaben findet aus raumordnerischer Sicht Zustimmung (gemäß Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.02.2022 und 15.09.2022), da es sich bei dem ehemaligen Feuerwehrgebäude um ein Bestandsgebäude handelt, welches mit

dem Kinder- und Jugendfreizeitzentrum einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird und darüber hinaus die direkte Lage am Strand für die touristische Infrastruktur von großem Vorteil ist.

Die Schutz-Funktion des Küstenschutzwaldes darf durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden.

Das Vorhaben entspricht mit seinem Bildungs- und Förderangebot an Kinder und Jugendliche im naturwissenschaftlichen und technischen Bereich dem Programmsatz 6.3.3 (1) RREP WM. Darüber hinaus erweitert es aber auch das touristische Angebot und stärkt damit das Ostseebad entsprechend (Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM).

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Planungskarten im Maßstab 1:250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 44 ist dieser zu Grunde zu legen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes überwiegend als Waldfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt; die östliche Teilfläche ist als sonstiges Sondergebiet "touristische Infrastruktur" (§ 11 BauNVO) dargestellt.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das planerische Konzept der Gemeinde sieht für den Geltungsbereich vor, in dem im Wald liegenden, bestehenden ehemaligen Feuerwehrgebäude ein Kinder- und Jugendfreizeitzentrum als "Station junger Naturforscher und Techniker" zu schaffen und setzt mit dem Bebauungsplan eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche fest. Am planerischen Grundkonzept – der Waldfläche – wird weiterhin festgehalten. Eine Waldumwandlung ist nicht beabsichtigt.

Es ist hier nicht von einem Verstoß gegen das Entwicklungsgebot auszugehen, da der Bebauungsplan Nr. 44 entsprechend den gesetzgeberischen Vorstellungen von der stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan der Grundkonzeption entspricht.

4.6 Geltendes Recht

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist die Erteilung einer Baugenehmigung für die beabsichtigte Planung nicht möglich.

4.7 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Im Bestand ist dort eine Waldfläche ("sonstige Laubholzbestände") dargestellt. Als Zielstellung ist hier dargestellt, dass der Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen ist.

4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Im folgenden Kapitel werden die vorhandenen Schutzgebiete im Bereich der Planung benannt. Eine Bewertung wird gesondert vorgenommen. Die Ergebnisse werden im Teil 2 "Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht" dieser Begründung dargelegt.

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzkategorien.

In einer geringen Entfernung zum Plangebiet von ca. 75 m liegt das europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbuch und Salzhaff" (DE 1934-401).

In einem Abstand von ca. 1,7 km zum Plangebiet befinden sich das GGB (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) und in einem Abstand von ca. 2,1 km das GGB "Wismarbuch" (DE 1934-302).

Nationale Schutzkategorien

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, etc.). Es befinden sich auch keine nationalen Schutzgebiete in der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplanes.

Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens von 150 m land-/ seeseits der Mittelwasserlinie der Ostsee (§ 29 NatSchAG M-V). Der 150 m-Gewässerschutzstreifen geht landseits bis in die vorhandene Bebauung zurück. Innerhalb dieses Bereiches sind die Düne, die Strandpromenade, bebaute Bereiche zu finden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstengewässerschutzstreifens von 200 m zur Ostsee (§ 89 LWaG M-V).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen".

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet berührt Waldflächen i.S. des LWaldG M-V.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des 100 m-Abstandes von der Ostsee gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG).

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche im Plangeltungsbereich ist nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung beplant. Sie befindet sich nicht innerhalb des Siedlungszusammenhanges, sondern im Außenbereich am Siedlungsrand.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 35 BauGB.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Waldes (Küstenschutzwald) zwischen dem "Dünenweg" und der Strandpromenade. Entsprechend der Definition des Waldgesetzes für das Land M-V zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

Innerhalb der Fläche befindet sich ein Bestandsgebäude "alte Feuerwehr" ohne derzeitige Nutzung. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Entfernung zum "Dünenweg". Es ist zweigeschossig und besitzt ein sehr flach geneigtes Satteldach.

Angrenzend an das Plangebiet

Nordöstlich befindet sich die Strandpromenade mit einem Grünstreifen/Waldstreifen. Südöstlich befindet sich Bebauung (Strandpromenade 1, Dünenweg 2). Im Südwesten befindet sich der "Dünenweg" mit Alleebäumen und einem straßenbegleitenden Gehweg.

5.3 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den "Dünenweg" an; insbesondere das Bestandsgebäude befindet sich in unmittelbarer Entfernung zum "Dünenweg" und ist von dort aus erreichbar.

Bundes- und Landesstraßen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.3.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße 03 (L 03) (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) sowie über die Straße nach Eulenkrug an Landesstraße 01 (L 01) (Dassow – Klütz – Wismar) angebunden. Die Autobahn (A 20) ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Der Öffentliche Personennahverkehr wird im Ostseebad Boltenhagen durch die Busse der "NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH" mit mehreren Haltestellen gesichert.

5.3.2 Interne Erschließung innerhalb des Plangebietes, ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine verkehrlichen Erschließungsanlagen vorhanden.

5.3.3 Fuß- und Radwege

Innerörtlich ist das Fuß- und Radwegnetz ausgebaut. Die Gemeinde ergänzte jüngst ihr Angebot um die sogenannte "Dünenpromenade" auf der Düne.

5.4 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der ehemaligen Nutzung als Feuerwehrhaus sind einige Anlagen der Ver- und Entsorgung im Plangeltungsbereich vorhanden.

5.5 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen des Küstenschutzwaldes (Wald i.S. des LWaldG M-V), ebenso angrenzend außerhalb des Plangebietes. Das Gelände im gesamten Plangebiet ist mit Höhen zwischen 2,10 m bis 2,84 m ü. NHN (DHHN 92) vorzufinden, im Bereich des Gebäudes von 2,55 m bis 2,67 m ü. NHN (DHHN 92).

5.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 liegt auf Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden, ebenso die nordwestlich angrenzenden Flurstücke (Flurstücke Nr. 34/47, 34/56, 34/57, 36/22, 38).

6. Planungsziele und Planungsalternativen

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es besteht die Absicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, das alte Feuerwehrgebäude am "Dünenweg" in Boltenhagen unter dem Aspekt der Bestandserhaltung und Entwicklung zu einer Gemeinbedarfseinrichtung einer Nachnutzung zuzuführen. Dazu hatte die Gemeinde vor dem Hintergrund der Entwicklung eines offenen "Bürgerraumes" mit multifunktionaler Nutzung als Kinder- und Jugendclub, Seniorentreff, Begegnungsstätte, Heimatstube, Filmvorträger, Veranstaltungen, Ausstellungen, etc. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 44 am 31. Januar 2019 gefasst und am 27. Februar 2019 im Amtsblatt veröffentlicht.

Bei allen Planungsüberlegungen war es maßgeblich, dass das vorhandene Gebäude in seiner Kubatur genutzt werden sollte. Zunächst sollten ggf. bauliche Erweiterungen für ein Treppenhaus/ einen Aufzug sowie eine WC-Anlage entstehen. Letztere wäre auch in einem separaten Gebäude in unmittelbarer Entfernung denkbar; ggf. auch von der Öffentlichkeit nutzbar. Der Baukörper sollte mit maximal 2 Nutzungsebenen entstehen. Hierfür wurde die Höhe des Bestandsgebäudes geprüft, ggf. sollten damit einhergehende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Eine Machbarkeitsstudie mit dem Stand vom Juni 2018 ging noch von einer Ebene mit Platz für ca. 40 Personen aus.

Dann wurde das Planungsziel präzisiert. Die Gemeinde verfolgt nun die Errichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitzentrums als "Station junger Naturforscher und Techniker" im alten Feuerwehrgebäude am "Dünenweg". Dazu wurde ein Projekt inhaltlich vorbereitet und es sollen Fördermittel beantragt werden. Die Gemeindevertretung hat das Projekt mit dem Beschluss vom 16. Juni 2021 befürwortet.

Die geplante Station soll der Vermittlung naturwissenschaftlicher und technischer Bildungsinhalte dienen. In Form von Arbeitsgemeinschaften, Projektarbeit, Ferien- und Urlaubsangeboten wird naturwissenschaftliches und technisches Wissen vermittelt. Ein pädagogischer Mitarbeiter wird Angebote organisieren und koordinieren, die vorwiegend durch ehrenamtlich Tätige umgesetzt werden. Beabsichtigt ist, dass Interessierte, Vorruheständler und Senioren bei entsprechender Eignung im Ehrenamt Kurse leiten. Es können verschiedene Kurse entstehen: vom Naturschutz/ Umweltbildung über Digitaltechnik (Bastelprojekte mit Robotersteuerung), Modellbau, Fahrzeugtechnik, Forschen und Experimentieren und Experimentieren bis zum Tüfteln und Selbermachen. Auch das Anlegen eines Naturerlebnispfades und Sinnespfades im angrenzenden gemeindlichen Waldstück (im Geltungsbereich) ist denkbar.

Die "Station" versteht sich als Bildungsvermittler im außerschulischen Bereich für interessierte Kinder und Jugendliche, soll aber auch Angebote für Kindergärten und Schulen einschließen, ebenso für Urlaubsgäste.

6.2 Planungsalternativen

Die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgt unter der Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes und seinem räumlichen Geltungsbereich.

Die Gemeinde strebt die Nachnutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes östlich des Dünenweges an und hat sich für die Etablierung einer Gemeinbedarfsnutzung entschieden. Sie hält den Standort im Bereich der Küste für die Unterbringung der "Station junger Naturforscher und Techniker" für besonders geeignet. Im Bereich der Küste bieten sich keine anderen Standorte an. Im rückwärtigen Bereich der Gemeinde ist kein Standort im kommunalen Eigentum geeignet, diese Funktion aufzunehmen.

Die Lage im Küstenschutzwald soll für die Station mit entsprechenden Angeboten für die Kinder und Jugendlichen genutzt werden (Naturerlebnisraum, Bildungsangebote).

Planungsalternativen sind nicht aufzuführen.

6.3 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Waldes ist ein Gebäude vorhanden, in dem ursprünglich die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen untergebracht war. Die Feuerwehr ist mittlerweile ausgezogen und an einem anderen Standort im Ostseebad Boltenhagen etabliert. Die Aufgabe des Gebäudes ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Sozialleben in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht beabsichtigt und nicht vorgesehen.

Zur Nachnutzung des Gebäudes hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Entscheidung getroffen. Im Zusammenhang mit der Einrichtung einer "Station junger Naturforscher und Techniker" ist die Entscheidung für den Standort am "Dünenweg" mit dem ehemals für die Feuerwehr genutzten Gebäudes gefallen. Im Bereich an der Küste bieten sich keine anderen Standorte an. Im rückwärtigen Bereich ist kein Standort im kommunalen Eigentum geeignet, diese Funktion aufzunehmen.

Die Gemeinde verfolgt nun die Errichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitzentrums als "Station junger Naturforscher und Techniker" im alten Feuerwehrgebäude am "Dünenweg". Dazu wurde ein Projekt inhaltlich

vorbereitet und es wurden Fördermittel beantragt. Die Gemeindevertretung hat das Projekt mit dem Beschluss vom 16. Juni 2021 befürwortet.

Die geplante Station soll der Vermittlung naturwissenschaftlicher und technischer Bildungsinhalte geschaffen werden. In Form von Arbeitsgemeinschaften, Projektarbeit, Ferien- und Urlaubsangeboten wird naturwissenschaftliches und technisches Wissen vermittelt. Ein pädagogischer



Abb. 3: Straßenansicht des ehemaligen Feuerwehrgebäudes, Blick vom "Dünenweg"

Mitarbeiter wird Angebote organisieren und koordinieren, die vorwiegend durch ehrenamtlich Tätige umgesetzt werden. Beabsichtigt ist, dass Interessierte, Vorruheständler und Senioren bei entsprechender Eignung im Ehrenamt Kurse leiten. Es können verschiedene Kurse entstehen, vom Naturschutz/ Umweltbildung über Digitaltechnik (Bastelprojekte mit Robotersteuerung), Modellbau, Fahrzeugtechnik, Forschen und Experimentieren und Experimentieren bis zum Tüfteln und Selbermachen. Auch das Anlegen eines Naturerlebnispfades und Sinnespfades im angrenzenden gemeindlichen Waldstück (im Geltungsbereich) ist denkbar.

Die "Station" versteht sich als Bildungsvermittler im außerschulischen Bereich für interessierte Kinder und Jugendliche, soll aber auch Angebote für Kindergärten und Schulen einschließen, ebenso für Urlaubsgäste.

Mit der geplanten Umnutzung des Gebäudes sind umfangreiche Baumaßnahmen vorgesehen. Das Gebäude ist mit 2 Vollgeschossen geplant, damit das Obergeschoss i.S. des o.g. Konzeptes genutzt werden kann. Um eine entsprechend nutzbare Raumhöhe in den Geschossen zu erreichen, ist voraussichtlich die Erhöhung des Bestandsgebäudes aus diesem Grunde erforderlich.

Mit dem vorliegenden Entwurf plant die Gemeinde die jetzige Gebäudegrundfläche zu nutzen. Ursprüngliche Planungsüberlegungen, die eine

Erweiterung der Grundfläche um maximal 1/3 über den Bestand hinaus aufgrund von funktionalen Anforderungen zum Inhalt hatten, werden nicht weiterverfolgt. Unter energetischen Gesichtspunkten ist eine Wärmedämmung der Außenwände geplant, die sich ggf. auf die Grundfläche des Gebäudes auswirkt (Außendämmung).

Die Gemeinde hat im Plangebiet während des Aufstellungsverfahrens von der Errichtung einer WC-Anlage für die Allgemeinheit Abstand genommen. Hier bestand die Erwägung ein separates Gebäude an der Promenade zu errichten oder die WC-Anlage in das ehemalige Feuerwehrgebäude zu integrieren.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße "Dünenweg". Die fußläufige Erreichbarkeit über die Strandpromenade nördöstlich des Plangebietes ist über den nördlich gelegenen Waldweg (außerhalb des Plangebietes) derzeit bereits gegeben. Sollte es sich als notwendig erweisen, zusätzliche Wegeverbindungen zu schaffen, z.B. zur Strandpromenade oder in Richtung der "Lesehalle", sind diese unter Beachtung der forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen einzurichten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück die Errichtung von Fahrradstellplätzen zu prüfen ist. Die Einrichtung eines Pkw-Stellplatzes innerhalb des Plangebietes wird nicht weiterverfolgt, da aufgrund der Nutzung von der Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad ausgegangen wird, und so eine Kollision mit den Waldbelangen vermieden wird.

Für den Aufenthalt im Freien ist die Gestaltung der Außenanlagen entsprechend zu prüfen, z.B. Einrichtungen wie waldbezogene Schutzeinrichtungen und Unterstände als Sitzmöglichkeiten. Auch hier soll der "Nichtholzboden" innerhalb des Grundstückes zu diesem Zweck genutzt werden. Als Sitzmöglichkeiten sollen Unterstände als Schutzeinrichtung, wie sie im Wald typisch sind, hergestellt werden. Weiteres Mobiliar sollte entsprechend ausgewählt werden. Die Waldbelange sind zu berücksichtigen.

Die Waldbelange sind insbesondere zu beachten. Die geplante Gemeinbedarfsfläche befindet sich derzeit innerhalb des Küstenschutzwaldes. Die Vereinbarkeit mit baulichen Maßnahmen ist zu gewährleisten. Es besteht die Zielsetzung, den Wald und insbesondere den Küstenschutzwald zu erhalten und nicht in andere Nutzungsarten umzuwandeln. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung im Rahmen einer Gemeinbedarfseinrichtung als Bildungseinrichtung in Verbindung mit Natur und Technik im Rahmen der Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes soll auf eine Waldumwandlung verzichtet werden. Das Gebäude besteht bereits innerhalb des Waldes, so dass keine Waldabstandsflächen erforderlich sind und keine Waldumwandlung erfolgt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind insbesondere zu beachten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches.

Die Nachnutzung dieses Gebäudes soll das kommunale Sozialleben bereichern und das Interesse der Kinder und Jugendlichen an Natur und Technik unterstützen und fördern.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 44 werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, weder durch die Planung selbst noch durch externe Ausgleichsflächen.

Durch die vorliegende Planung ist eine Waldfläche i.S. des LWaldG M-V berührt. Da jedoch die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes zum Zweck des Gemeinbedarfes geplant ist, welches innerhalb der Waldfläche liegt, ist mit der Planung keine Waldumwandlung einhergehend.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf "Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung"

Die Gemeinde hat zur Umsetzung des Planungskonzeptes die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgenommen.

Ziel ist die Einrichtung einer "Station junger Naturforscher und Techniker" im bereits vorhandenen Gebäude. Die Anforderungen an die bauliche Anlage wurden im Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes geprüft. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Gebäude ohne weitere Anbauten saniert und für die vorgesehene Nutzung angepasst wird.

Zulässig sind Gebäude und Räume, die für den Betrieb der "Station junger Naturforscher und Techniker" erforderlich sind, inkl. der zugehörigen Nebenanlagen. Dies schließt Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien i.S. einer Nebenanlage ein.

Die Außenanlagen sind waldverträglich zu gestalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Wald entstehen und sich die Anlagen in den Wald integrieren. Es sind nur Anlagen zulässig, die mit den Waldbelangen vereinbar sind. Dies betrifft nicht nur die als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzte Fläche, sondern auch die Waldfläche. Hier sind bei Bedarf Fahrradstellplätze unterzubringen. Waldverträgliches Mobiliar, wie Sitzmöglichkeiten, Unterstände, soll für die waldverträgliche Nutzung des Außenbereiches vorgesehen werden.

Sollte es sich als notwendig erweisen zusätzliche Wegeverbindungen zu schaffen, z.B. zur Strandpromenade oder in Richtung der "Lesehalle", sind diese unter Beachtung der forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen einzurichten.

Die Gemeinbedarfsfläche wird außerhalb der Baugrenze (= überbaubare Fläche) mit der Waldfläche überlagert. Diese Festsetzung wird vor dem Hintergrund und Planungsziel der Planung innerhalb einer Waldfläche für ein bestehendes Gebäude getroffen. Die Kombination oder Überlagerung der in § 9 Abs. 1 aufgeführten Festsetzungen ist möglich bzw. nicht ausgeschlossen. Grundvoraussetzung ist, dass die jeweiligen Merkmale der Festsetzungsmöglichkeiten vorliegen und städtebaulich begründet sind. Unterschiedliche Festsetzungen für ein und dieselbe Fläche scheiden nur aus, wenn sie sich gegenseitig ausschließen. Die Gemeinde sieht die Anforderungen für die Überlagerung der Festsetzungen als erfüllt an; konkurrierende Festsetzungen werden nicht getroffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bestehende Gebäude wird überplant und soll in seiner Kubatur möglichst erhalten werden.

Daher werden maximal 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Ggf. ist die Anhebung des Daches für bauordnungskonforme Nutzung des Obergeschosses notwendig.

Das vorhandene Gebäude soll erhalten und in seiner Kubatur genutzt werden. Im Vorentwurf hatte die Baugrenze das Bestandsgebäude eng umschlossen, so dass im Vorentwurf auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet wurde. Unter energetischen Gesichtspunkten ist eine Wärmedämmung der Außenwände geplant. Somit wurde mit dem Entwurf die Baugrenze nicht an die vorhandene Gebäudekubatur gelegt, sondern in einem Abstand von 0,50 m. Die Vergrößerung der Baugrenze erfolgt mit dem Ziel, ein nachträgliches Anbringen der Wärmedämmung zu ermöglichen. Nach derzeitigem Stand ist das Anbringen der Wärmedämmung über zusätzliche Fundamente nicht vorgesehen.

Die Gemeinde hat mit dem Entwurf die Grundfläche als absolute Zahl festgesetzt; die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erachtet die Gemeinde als nicht notwendig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es besteht die planerische Zielsetzung, dass vorhandene Gebäude für die geplante Nutzung weiterhin zu nutzen und bei Bedarf baulich zu ertüchtigen, wie z.B. durch eine Verbesserung der Wärmedämmung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels einer Baugrenze, die das Bestandsgebäude umschließt, festgesetzt. Dabei wurde allseitig zu den vorhandenen Außenwänden 50 cm Abstand gehalten, so dass bei Notwendigkeit eine Vergrößerung der Dicke der Außenwände ermöglicht werden.

Darüber hinaus werden keine Flächenerweiterungen vorgesehen, wie z.B. Anbauten o.ä..

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet. Die Gebäudelänge wird bereits durch die Festsetzung der Baugrenzen vorgegeben.

7.4 Verkehrsflächen

Die vorhandene Straße "Dünenweg" ist im Bestand vorhanden und wurde teilweise in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.



Abb. 4: Blick aus dem Südosten (Dünenweg)

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Flächen für Wald

Mit dem Plangebiet wird eine Waldfläche i.S. des LWaldG M-V überplant. Die Waldfläche wurde gemäß dem Bestand übernommen.

Die Festsetzung dient dazu die Fläche für den Wald zu sichern und damit waldfremde Nutzungen auszuschließen.

Die Auswirkungen sind beachtlich, insbesondere gilt dies für den gesetzlichen Waldabstand von 30 m (gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V) zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde im pflichtgemäßen Ermessen unter besonderer Berücksichtigung des Einzelfalls durch die zuständige Forstbehörde bewertet und entschieden. Hier sind folgende Aspekte bewertet worden und folgende Hinweise zu beachten:

- Das Gebäude ist bereits im Bestand vorhanden und soll unter Berücksichtigung vorliegender Bauleitplanung saniert und umgenutzt werden.
- Die bisherige Nutzung als Feuerwehrgebäude ist beendet. Das Gebäude hatte einen dem Gemeinwohl dienenden Zweck.
- Die geplante Umnutzung zu einem Bildungs- und Informationsstandort im Bereich der Natur- und Umweltbildung dient fortgesetzt dem Gemeinwohl.
- Die Fläche des Baufensters ist entsprechend als "Fläche für Gemeinbedarf" ausgewiesen.
- Der das Gebäude umschließende Wald ist im Zuge der Baumaßnahme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Gebäude- und Nebenflächen entsprechend zu pflegen.

- Es ist künftig eine regelmäßige, jährlich mindestens zweimalige Baumschau im gesamten Wald der Flurstücke 38, 34/56, 36/22 sowie Teilen des Flurstücks 34/57 durchzuführen und der Bestand ganzjährig nach den anerkannten Regeln und Grundsätzen verkehrssicher zu halten.
- Die Nutzungsart ist ausschließlich auf die geplanten Nutzungen zu beschränken. Auszuschließen sind explizit gastronomische und herbergsartige Nutzungen, insbesondere Übernachtungen. Jegliche Änderungen werden von der Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt, auch für den Fall sich verändernder sonstiger Rahmenbedingungen.
- Die Forstbehörde weist darauf hin, dass Verstöße gegen die aufgeführten Beschränkungen den sofortigen Entzug des forstrechtlichen Einvernehmens zur Folge haben und die Forstbehörde zum Durchsetzen eines Rückbaus und der Einstellung der Weiternutzung zu Lasten des Bauherren/ Betreibers berechnen.

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der Anregungen des zuständigen Forstamtes getroffen. Soweit keine Festsetzungen getroffen werden konnten, wurden entsprechende Formulierungen als nachrichtliche Übernahme im Text – Teil B aufgenommen. Darüber hinaus sind außerhalb der Bauleitplanung ggf. vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Forstamt zu treffen.

Zur Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Darlegungen unter Punkt 7.1 dieser Begründung hingewiesen.

Die Festsetzung der Waldfläche erfolgte unter Berücksichtigung des Bestandes und der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Lediglich der Bereich der Baugrenze (umfasst die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes zuzüglich 50 cm) wurde nicht als Waldfläche dargestellt. In unmittelbarer Angrenzung an die Baugrenze wurden Waldfläche und Gemeinbedarfsfläche überlagert. Zur Überlagerung bzw. Kombination der Waldfläche mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche wird auf den Punkt 7.1 dieser Begründung verwiesen.

Die festgesetzte Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten. Waldwege sind zulässig. Die Außenanlagen sind waldverträglich zu gestalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Wald entstehen und sich die Anlagen in den Wald integrieren. Es sind nur Anlagen zulässig, die mit den Waldbelangen vereinbar sind. Dies betrifft nicht nur die als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzte Fläche, sondern auch die Waldfläche. Hier sind bei Bedarf Fahrradstellplätze unterzubringen. Waldverträgliches Mobiliar, wie Sitzmöglichkeiten, Unterstände, soll für die waldverträgliche Nutzung des Außenbereiches vorgesehen werden.

Sollte es sich als notwendig erweisen zusätzliche Wegeverbindungen zu schaffen, z.B. zur Strandpromenade oder in Richtung der "Lesehalle", sind diese unter Beachtung der forstrechtlichen Anforderungen einzurichten.

8.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwischen dem Gehweg und der Straße ("Dünenweg") Bäume, die als Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Diese Bäume wurden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen oder einseitigen Baumreihen führen können. Sollte dennoch ein Baum abgängig sein, wurde eine textliche Festsetzung zum Nachpflanzen der zum Erhalt festgesetzten Bäume getroffen.

8.3 Wurzelschutzbereiche

Die zum Erhalt festsetzten Bäume wurden einschließlich ihrer Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in der Planzeichnung dargestellt. Es ist ersichtlich, dass die Wurzelschutzbereiche durch die vorliegende Planung nur marginal betroffen sind.

9. Örtliche Bauvorschriften

Seitens der Gemeinde wird keine Notwendigkeit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesehen. Lediglich die Dachform wurde festgesetzt.

10. Immissions- und Klimaschutz

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit hinsichtlich des Planvorhabens ist daher nicht gegeben.

10.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein Klimaschutzkonzept (31.01.2017) erarbeitet. Es wurden die vorhandenen Energiebedarfe innerhalb der Gemeinde ermittelt und möglichen Energieeinsparpotenzialen gegenübergestellt. Um die Einsparziele des regionalen Energiekonzeptes (RENK 2013) des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg bis zum Jahr 2030 zu erreichen, wurde im Klimaschutzkonzept der Gemeinde eine Anpassung der Ziele unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Anteile der unterschiedlichen Sektoren wurden ortsspezifisch abweichend gewichtet. Als Handlungsansätze zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in den einzelnen Segmenten werden aufgeführt: Verringerung des Nutzenergiebedarfes, Einsatz effizienterer Geräte und Anlagen bei gleichem Nutzenergiebedarf, Umstellung der verwendeten Energieträger auf emissionsarme Alternativen. Es wurden Maßnahmen zur Organisation bzw. Vernetzung aufgeführt, kommunale Maßnahmen wurden benannt, ebenso wurden Maßnahmen von Privathaushalten, Gewerbe, Handel, Dienstleistung aufgezeigt. Es wurden weiterhin Maßnahmen im Zusammenhang mit Verkehr und Mobilität ermittelt.

Für das geplante Vorhaben können insbesondere folgende Maßnahmen relevant sein:

- Mobilitätsmanagement für Touristen, Bewohner, Unternehmen,
- Ausbau des Shuttle-Verkehrs,
- Anpassung des ÖPNV an touristische Bedarfe,
- Förderung des Radverkehrs.

Eine Überleitung in die Festsetzungen eines Bebauungsplanes setzt bodenrechtliche Relevanz voraus.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen; die gesetzlichen Regelungen sind anzuwenden.

Standortwahl

Es soll ein vorhandenes Gebäude für die geplante Nutzung genutzt werden. Es werden aufgrund der geplanten Nutzung keine anderen Auswirkungen auf das Kleinklima erwartet als ohne diese Nutzung.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nur in geringem Umfang.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umnutzung der Anlage die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde.

Städtebauliches Konzept

Die Erzeugung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien erfolgt auf der Basis der geltenden Gesetze und Verordnungen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

10.2 Immissionsschutz – Lärm

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Die untere Immissionsschutzbehörde teilte in Ihren Stellungnahmen vom 01.03.2022 und 30.09.2022 mit, dass keine Bedenken bestehen. Von dem Vorhaben sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend zu regeln wären.

10.3 Immissionsschutz – Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Gerüche, beispielsweise aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen am südlichen Ortsrand, nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung sind.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Erreichbarkeit des Gebäudes ist derzeit nur über den Zugang vom "Dünenweg" gegeben. Auf dem Grundstück sind derzeit keine Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge (Kfz) und Fahrräder vorhanden. Die ursprüngliche Absicht für die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes 1 Kfz-Stellplatz vorzusehen wird zugunsten der Waldbelange nicht weiterverfolgt. In Betracht gezogen wird jedoch weiterhin die Einrichtung von Fahrrad-Stellplätzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche oder innerhalb des Nichtholzbodens der Waldfläche. Es ist aufgrund der anvisierten Nutzung davon auszugehen, dass die geplante Station fast ausschließlich zu Fuß oder per Fahrrad aufgesucht werden wird.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für die Besucher vordergründig eine fußläufige Erreichbarkeit oder die Erreichbarkeit per Fahrrad zu gewährleisten

ist, da die Angebote an die Bewohner und Gäste des Ostseebades gerichtet sind.

Für die Anfahrt mit dem Kraftfahrzeug sind regulär die vorhandenen Parkplätze im Gemeindegebiet zu nutzen. Im Einzelfall, z.B. An- und Abtransport, könnte dann der geplante Kfz-Stellplatz genutzt werden. Die Anfahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie die Abfallentsorgung ist aus Sicht der Gemeinde über den "Dünenweg" gegeben.

Im Rahmen des späteren Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken. Fristen für notwendige Anträge im Rahmen der Baudurchführung sind zu beachten.

12. Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde geprüft, wie die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten ist. Dazu wurden die Ver- und Entsorger in den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Bekanntgabe ihrer planrelevanten Informationen und Kenntnisse aufgefordert. Die vorliegenden Erkenntnisse wurden nachfolgend in die Begründung aufgenommen; Leitungsbestände wurden in die Planunterlagen übernommen. Die Erzeugung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien erfolgt auf der Basis der geltenden Gesetze und Verordnungen.

12.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Versorgung innerhalb des Plangebietes wird über die Anlagen des ZVG sichergestellt. Der ZVG stimmte der vorgelegten Planung auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG grundsätzlich zu.

Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren; der Hausanschluss wird auf Antrag kostenpflichtig für den Grundstückseigentümer hergestellt.

Durch das Vorhaben werden keine Trinkwasserschutzzonen berührt.

12.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden gemäß § 40 Abs. 1 LWaG. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Der ZVG stimmte der vorgelegten Planung auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG grundsätzlich zu.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist bereits ein Grundstücksanschluss vorgestreckt; dieser ist zu nutzen.

12.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde bzw. dem beauftragten Zweckverband.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wurde während des Aufstellungsverfahrens ein Bodengutachten¹ mit Empfehlungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet und mit den Behörden vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt. Der Nachweis wurde vor Satzungsbeschluss erbracht.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde die Bemessung einer Versickerungsanlage vorgenommen. Es wird eine Mulde als Versickerungsanlage favorisiert, da mit dieser Art der Versickerung ein möglichst schonender Umgang mit den Schutzgütern (insbesondere Pflanzen - Wald und Boden) gewährleistet werden soll. Die alternativ mögliche Versickerung über Rigolen wird nicht weiterverfolgt.

Eine Versickerung von Regenwasser ist möglich, jedoch nicht im direkten Gründungsbereich des Gebäudes durchzuführen. Die Baugrundverhältnisse wurden als homogen angesehen. Die mögliche Lage der Mulde wurde im Gutachten dargestellt (sh. nachfolgende Abbildung); generell ist es bei entsprechender Grundstücksverfügbarkeit möglich, die Mulde im hinteren (seeseitigen) oder im südlichen Grundstücksbereich anzuordnen. Die Versickerung wurde für eine Grundfläche gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan (GR 100 m² zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 %) berechnet. Das Regenwasser der Dachfläche und der versiegelten Fläche werden der Mulde zugeführt. Generell ist das Gelände zum Haus hin mit einem Gegengefälle zu profilieren, damit kein Niederschlagswasser an das Gebäude geführt wird.

Mit dem Gutachten wurde der Nachweis mit einer Mulde von 1,00 m Breite, 16,00 m Länge und 0,30 m Mindesttiefe und somit einem Speichervolumen von 4,80 m³ erbracht. Das erforderliche Speichervolumen wurde mit 4,17 m³ ermittelt. Die Einleitmenge beträgt 0,29 l/s.

Weitergehende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Den berührten Behörden untere Wasserbehörde, untere Naturschutzbehörde, Zweckverband Grevesmühlen und Forstamt wurde das Gutachten zwecks ergänzender Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Seitens des Forstamtes wurde der Anlage der Mulde grundsätzlich die Zustimmung mit dem Schreiben vom 21. November 2022 erteilt. Seitens der weiteren Behörden wurden keine diesbezüglichen Belange geltend gemacht und keine Bedenken geäußert. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass keine Belange entgegenstehen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist im Rahmen der weiterführenden Baugenehmigungsplanung einzuholen.

¹ Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Kenn.-Nr. 071-A-22, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow, vom 03.11.2022

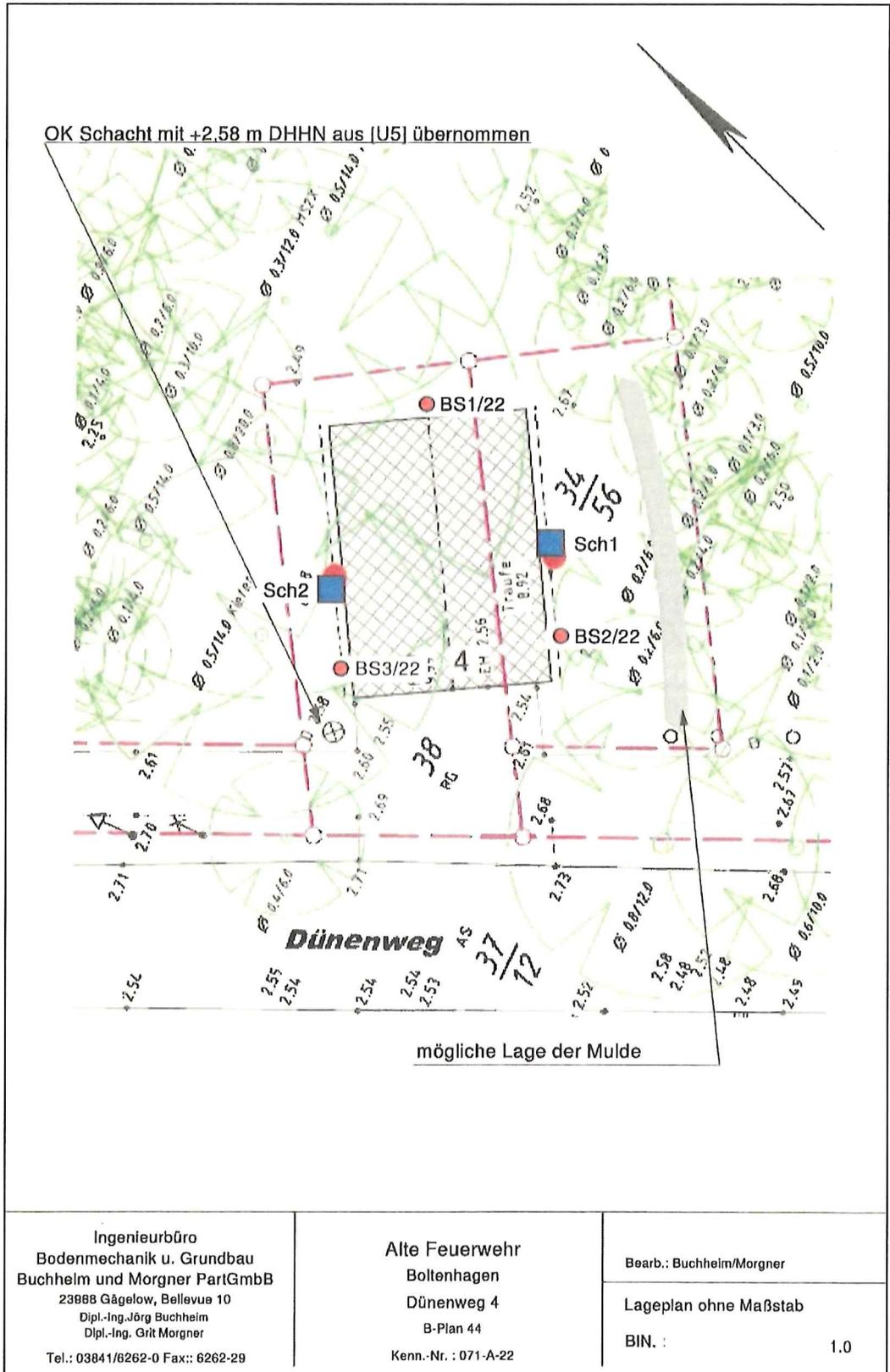


Abb. 5: mögliche Lage der Mulde (Auszug aus dem "Geotechnischen Bericht ...")

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gewährleistet.

Die gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten.

Das Gebäude liegt unmittelbar am "Dünenweg" (Abstand von öffentlicher Straße also < 50 m).

Die Löschwassermenge ist unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 (derzeit Fassung Februar 2008 i.V.m. Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015) zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Hydranten zu sichern. Nach Angabe des Amtes Klützer Winkel (Stellungnahme vom 23. Februar 2022) ist der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu decken; die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die erforderliche Löschwassermenge ist innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Es stehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

- Unterflurhydrant (Nr. A1005-1005), Dünenweg 1d, 48 m³/h – 96 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. A1005-1022), Dünenweg 5c, 48 m³/h – 96 m³/h.

Insgesamt stehen aus dem Trinkwasserversorgungssystem (Hydranten) > 96/m³/h zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gesichert.

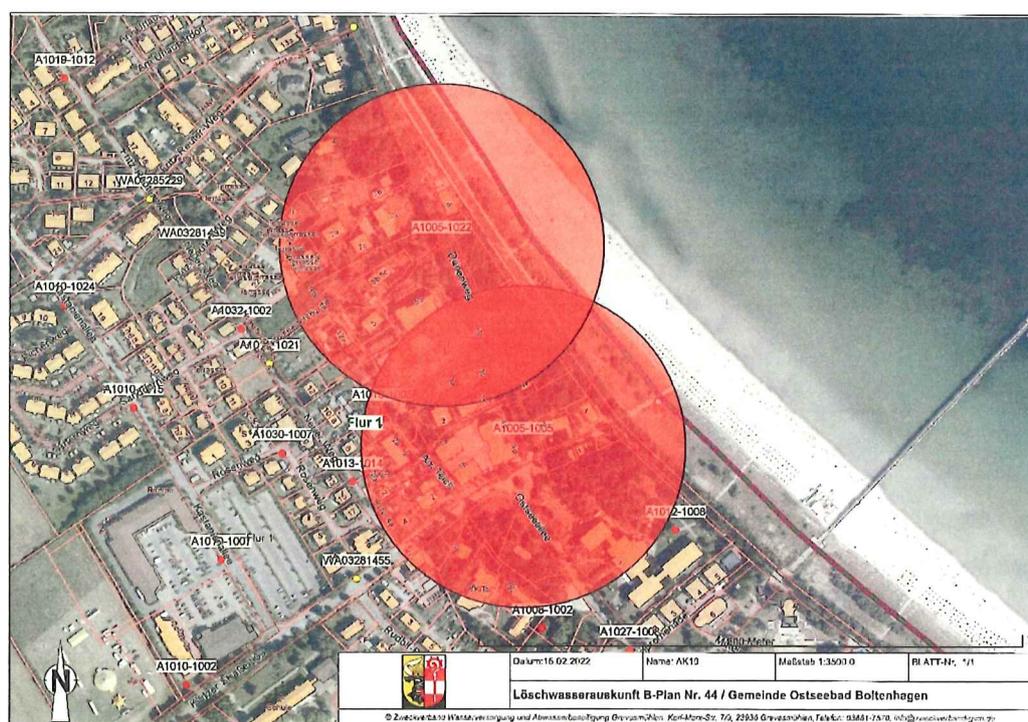


Abb. 6: Löschwasserversorgung des Plangebietes aus den Hydranten A1005-1022 und A1005-1005 (gemäß Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 23.02.2022)

12.5 Elektroenergieversorgung

Zur Abstimmung der Versorgung mit Elektroenergie auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde die zuständigen Versorgungsunternehmen am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eine Stellungnahme der E.DIS ist weder zum Vorentwurf noch zum Entwurf eingegangen. Bedenken oder entgegenstehende Belange in Bezug auf die Elektroenergieversorgung sind der Gemeinde nicht bekannt, so dass aufgrund der Lage am "Dünenweg" von der Versorgung mit Elektroenergie über die Bestandsanlagen auszugehen ist.

12.6 Gasversorgung

Im "Dünenweg" befindet sich eine Versorgungsleitung der HanseGas GmbH. Die allgemeinen Hinweise i. Z. m. Gasleitungen sind zu beachten. Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

12.7 Telekommunikation

Die Versorgung in Bezug auf die Telekommunikation ist durch Einbindung in die Bestandsanlagen grundsätzlich gewährleistet.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat Bestandspläne im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gereicht. Hiernach ist der Verlauf der Telekommunikationslinie (erdverlegt) im "Dünenweg" ersichtlich. Das Grundstück der ehemaligen Feuerwehr ist mit einem Hausanschluss ausgestattet. Sollten Sicherheits- und Verlegemaßnahmen des vorhandenen Hausanschlusses erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig beim Bauherrens-service der Telekom zu beauftragen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind vor Beginn der Bauarbeiten Informationen zur Lage der Telekommunikationslinien der Telekom einzuholen und ein Schachtschein zu beantragen; die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Eine Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem angrenzenden Grundstück der Gemeinde unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens wird in der vorliegenden Planung nicht vorgenommen, da die Telekommunikationslinie innerhalb des Gehwegs liegt und die Schutzstreifenbreite nach dem aktuellen Kenntnisstand des Leitungsverlaufs nur zu einem marginalen Anteil auf dem angrenzenden Grundstück liegt. Überbaubare Flächen mit Baugrenzen sind hier nicht ausgewiesen.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen.

13. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 werden die Flächen in einer Größe von ca. 0,22 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m²	
Fläche für Gemeinbedarf		199,50
Fläche für Gemeinbedarf "Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung"	199,50	
Verkehrsfläche		133,60
Straßenverkehrsfläche	133,60	
Fläche für Wald (ohne Überlagerung mit Gemeinbedarfsfläche)		1.901,80
Fläche für Wald	1.901,80	
Fläche des Geltungsbereiches		2.234,90 m² ≈ 0,22 ha

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen.

Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen.

14.2 Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

14.3 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das geplante Vorhaben keine Bodendenkmale berührt.

Das Baudenkmal (1515) "Boltenhagen, Strandpromenade 1, Lesehalle", Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 39, in der Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt; somit besteht keine Genehmigungspflicht nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige; die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist verlängern.

14.4 Wald und Waldabstand

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m von baulichen Anlagen zum Wald einzuhalten.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde im pflichtgemäßen Ermessen unter besonderer Berücksichtigung des Einzelfalls durch die zuständige Forstbehörde geprüft. Für das auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes zulässige Vorhaben wurde aus forstrechtlicher Sicht die Zustimmung erteilt.

Folgende Hinweise sind beachtlich:

- Der das Gebäude umschließende Wald ist im Zuge der Baumaßnahme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Gebäude- und Nebenflächen entsprechend zu pflegen.
- Es ist eine regelmäßige, jährlich mindestens zweimalige Baumschau im gesamten Wald der Flurstücke 38, 34/56, 36/22 sowie Teilen des Flurstücks 34/57 durchzuführen und der Bestand ganzjährig nach den anerkannten Regeln und Grundsätzen verkehrssicher zu halten.
- Es ist ausschließlich die im Bebauungsplan geregelte Nutzungsart zu realisieren. Gastronomische und herbergartige Nutzungen, insbesondere Übernachtungen, sind unzulässig.

15. Hinweise

15.1 Hochwassergeschützter Bereich

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

15.2 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

15.3 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

15.4 Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V vorhanden.

15.5 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Anforderungen sind auch für Baustellenbeleuchtung zu beachten.

15.6 Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt.

15.7 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG sind Gehölzpflegearbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

16. Wesentliche Auswirkungen der Planung

16.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird dieser Begründung ein Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Bauleitplanverfahrens beigefügt.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter den Punkten "10.2 Immissionsschutz - Lärm" und "10.3 Immissionsschutz – Gerüche" dieser Begründung verwiesen.

Durch die vorliegende Planung wird die Situation in Hinblick auf den Verkehr nicht geändert.

Der Umfang der Versiegelungen wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes ermittelt und bewertet; auf die Darlegungen im Umweltbericht unter Pkt. "7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung" wird verwiesen. Erhebliche Eingriffe in die Natur und Landschaft sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

16.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das vorhandene Gebäude ist derzeit ungenutzt. Es bestehen somit keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen. Eine Nutzung wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur im Rahmen der Anwendung des § 35 BauGB zulässig.

16.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Fuß, per Fahrrad oder per Kraftfahrzeug (Kfz) erreichbar.

Sollte eine fußläufige Erreichbarkeit durch zusätzliche Anbindungen an die Strandpromenade und ggf. in Richtung "Lesehalle" für nötig erachtet werden, so wären diese nur unter Berücksichtigung der Waldbelange zu errichten.

16.4 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des geplanten Konzeptes entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen, Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätzen, weitergehenden Schulplätzen oder auch kein zusätzlicher Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige.

Die "Station" versteht sich als Bildungsvermittler im außerschulischen Bereich für interessierte Kinder und Jugendliche, soll aber auch Angebote für Kindergärten und Schulen einschließen, ebenso für Urlaubsgäste.

16.5 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Realisierung einschl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie den Betrieb des geplanten Vorhabens übernimmt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Gemeinde bemüht sich um Fördermittel zur Finanzierung des „Nachhaltigkeitsprojektes“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, das vorzugsweise an Kinder und Jugendliche gerichtet ist.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Dazu werden eigene Kenntnisse, die Kenntnisse der beauftragten Fachbüros sowie die im Rahmen der bereits erfolgten Verfahrensschritte vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen herangezogen.

Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Standortes der ehemaligen Feuerwehr am "Dünenweg" innerhalb des Küstenschutzwaldes für eine Gemeinbedarfseinrichtung. Nachdem zunächst ein breiteres Nutzungsspektrum anvisiert wurde (sh. Punkt 6.1 des Teils 1 dieser Begründung), hat die Gemeinde ihr Planungsziel präzisiert und verfolgt nun die Einrichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitzentrums in Form einer "Station junger Naturforscher und Techniker".

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

Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am "Dünenweg" im Küstenschutzwald. Das bestehende Gebäude steht derzeit leer und wurde ehemals von der Feuerwehr genutzt.

An das Gebiet schließt im Nordosten die Strandpromenade mit Düne und Ostseestrand an, im Südosten vorhandene Bebauung, im Südwesten der "Dünenweg" und im Nordwesten weiterhin der Küstenschutzwald.

Vorbelastungen

Das Gebäude wurde ehemals von der Feuerwehr genutzt. Derzeit ist es ohne stetige Nutzung.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitzentrums in Form einer "Station junger Naturforscher und Techniker" geschaffen. Dazu wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung" festgesetzt.

Weiterhin wurde eine Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung im Rahmen einer Gemeinbedarfseinrichtung als Bildungseinrichtung in Verbindung mit Natur und Technik im Rahmen der Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes kann auf eine Waldumwandlung verzichtet werden. Das Gebäude besteht bereits innerhalb des Waldes und wird dem geplanten Nutzungszweck angepasst.

Ein Erweiterungsbedarf der Flächen des bestehenden Gebäudes um max. 1/3 wurde während des Aufstellungsverfahrens geprüft und besteht nicht mehr. Um den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu genügen ist ggf. die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes etwas anzuheben und es wurden die Baugrenzen mit Abstand zum Gebäudebestand im Hinblick auf eine mögliche energetische Ertüchtigung festgesetzt.

Eine WC-Anlage für die Allgemeinheit ist nicht mehr im Plangebiet vorgesehen.

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Waldbelange. Ein Kfz-Stellplatz ist im Plangebiet mit dem Bebauungsplan nicht mehr zugunsten der Waldbelange vorgesehen.

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,22 ha. Davon sind 199,50 m² als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Die überwiegende Fläche wurde entsprechend der bestehenden Nutzung als Wald festgesetzt.

Weiterhin wurde das Flurstück der vorhandenen Straße als Straßenverkehrsfläche teilw. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Umfang der Versiegelungen über den Bestand hinaus ist nachfolgend konkret dargestellt und bewertet. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Mit der vorliegenden Planung wird zwar eine Fläche in Anspruch genommen, die lediglich an den Siedlungsbereich angrenzt, jedoch soll hier ein vorhandenes Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Mit der vorliegenden Planung werden keine Landwirtschaftsflächen und keine für das Wohnen genutzten Flächen umgewidmet. Jedoch wird eine vorhandene Waldfläche beplant. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung im Rahmen einer Gemeinbedarfseinrichtung als Bildungseinrichtung in Verbindung mit Natur und Technik sowie der Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes wird auf eine Waldumwandlung verzichtet. Das Gebäude besteht bereits innerhalb des Waldes.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die Anforderungen hinsichtlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Planaufstellungsverfahren geprüft und bewertet.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

Das Landeswaldgesetz M-V stellt die verbindliche Rechtsgrundlage für den Wald im Bundesland M-V dar. Es enthält auch baurechtlich relevante Vorschriften.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist beachtlich, dass das Gebäude bereits im Bestand vorhanden ist und die Bausubstanz nachgenutzt werden soll.

3.2 Fachpläne

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Es gilt das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen. Ausführlich erfolgen Darlegungen in dieser Begründung unter dem Pkt. 4.1 (im Teil 1).

3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Die geplante "Station" versteht sich als Bildungsvermittler im außerschulischen Bereich für Kinder und Jugendliche. Ortsnah können Kinder und Jugendliche hier Bildungsangebote im naturwissenschaftlichen Bereich wahrnehmen.

Ausführlich erfolgen Darlegungen in dieser Begründung unter dem Pkt. 4.2 (im Teil 1).

3.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Auf Ausführungen aus dem gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird hier verzichtet, da im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg eine entsprechende detaillierte Untersetzung erfolgt. Diese wird nachfolgend dargestellt.

3.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008)

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Aussagen getroffen:

Textkarte 1: Naturräumliche Gliederung: Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen (101)

Textkarte 7: Klimaverhältnisse: Das Plangebiet liegt im niederschlagsbenachteiligten Gebiet.

Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Siedlungsflächen zwischen einem nördlich angrenzenden Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und einem südlich angrenzenden Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.

Textkarte 10: Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“: In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (DE 1934-302) und "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301). In unmittelbarer Entfernung liegt das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401).

Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Das Plangebiet liegt in einer Siedlungsfläche, angrenzend ist ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft eingetragen.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine weiteren Umweltziele formuliert.

3.2.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Entwurf des Landschaftsplanes von Mai 2004 vor. Hier wurde innerhalb des Plangebietes im Entwurf folgendes als Ziel formuliert: langfristig Beseitigung nicht standortgerechter Gehölze, Umbau in naturnahen Laubwald.

3.2.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzkategorien.

In einer geringen Entfernung zum Plangebiet von ca. 75 m liegt das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE_1934-401).

In einem Abstand von ca. 1,7 km zum Plangebiet befinden sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE_2031-301) und in einem Abstand von ca. 2,1 km das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (DE_1934-302).

Aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht und unter Berücksichtigung der Wiedernutzbarmachung des Bestandes geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass sowohl auf das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" sowie vorsorglich auch auf die beiden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" und "Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" keine Auswirkungen beachtlich sind. Deshalb wird auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele der vorgenannten Natura 2000-Gebiete verzichtet. Sh. Punkt "5.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete".

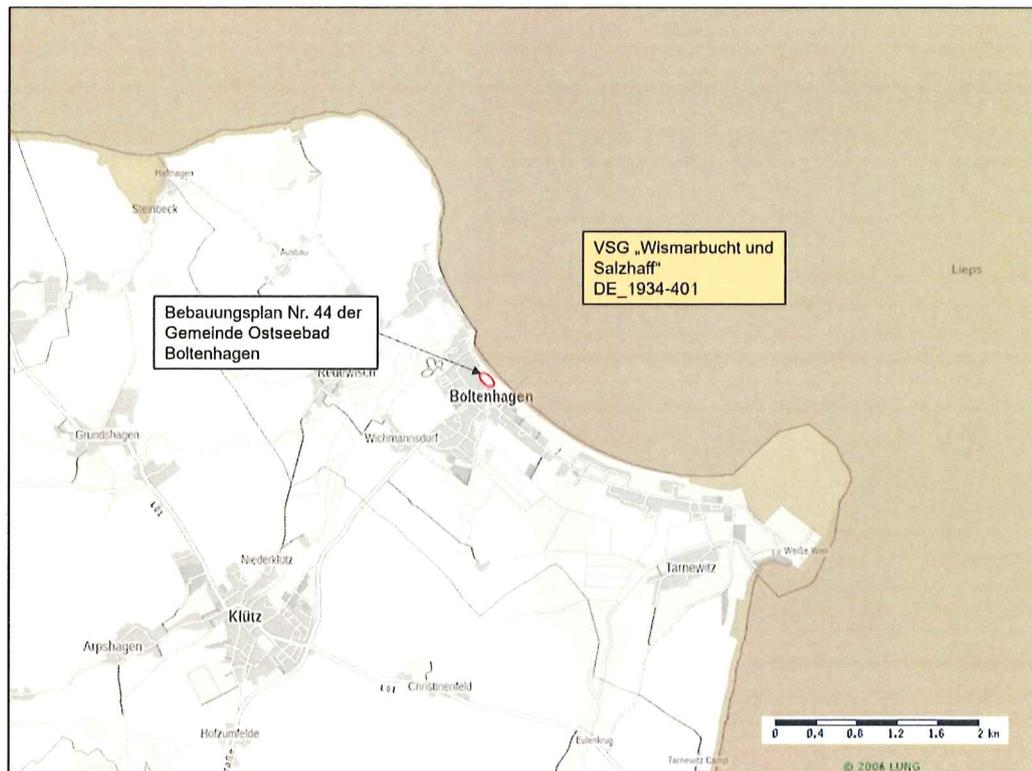


Abb. 7: Lage des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) (beige) und Darstellung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 44
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0) abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung



Abb. 8: Lage des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) (beige) und Lage des Plangebietes
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0) abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung

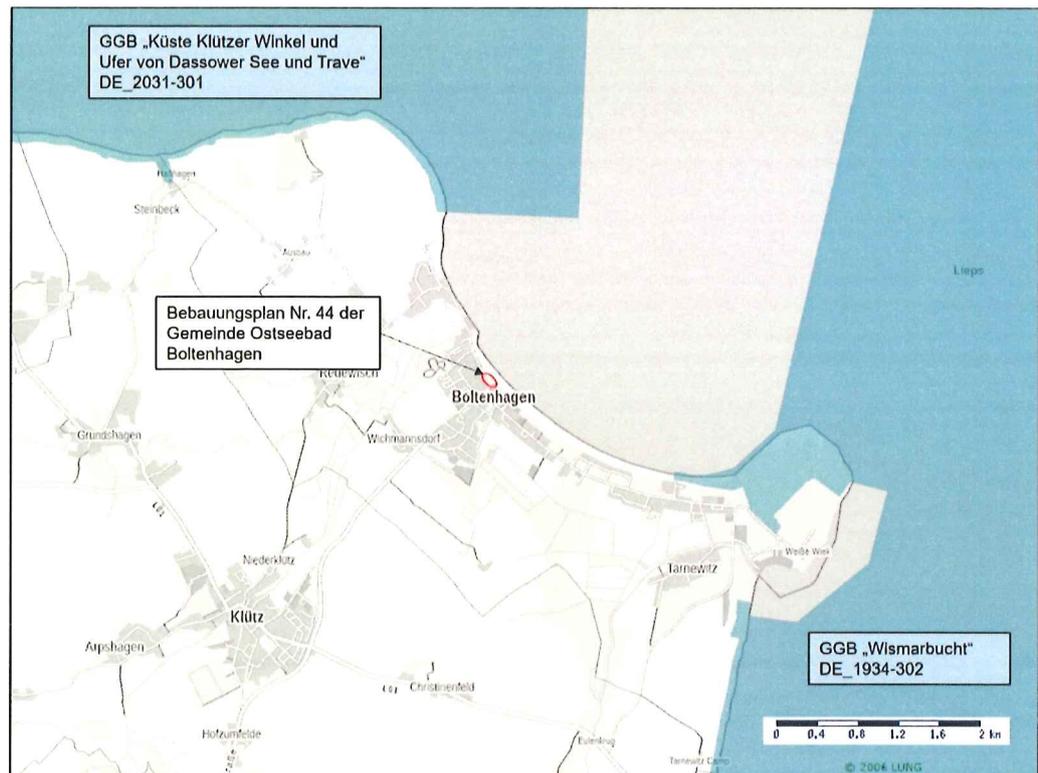


Abb. 9: Lage der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (blau) und Darstellung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 44

Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0) abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung

Nationale Schutzkategorien

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, etc.). Es befinden sich auch keine nationalen Schutzgebiete in der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplanes.

Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Bereich der Ostsee befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches das gesetzlich geschützte Biotop "Offenwasser Bodden".

Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Anforderungen durch Eingriffe in geschützte Biotope.

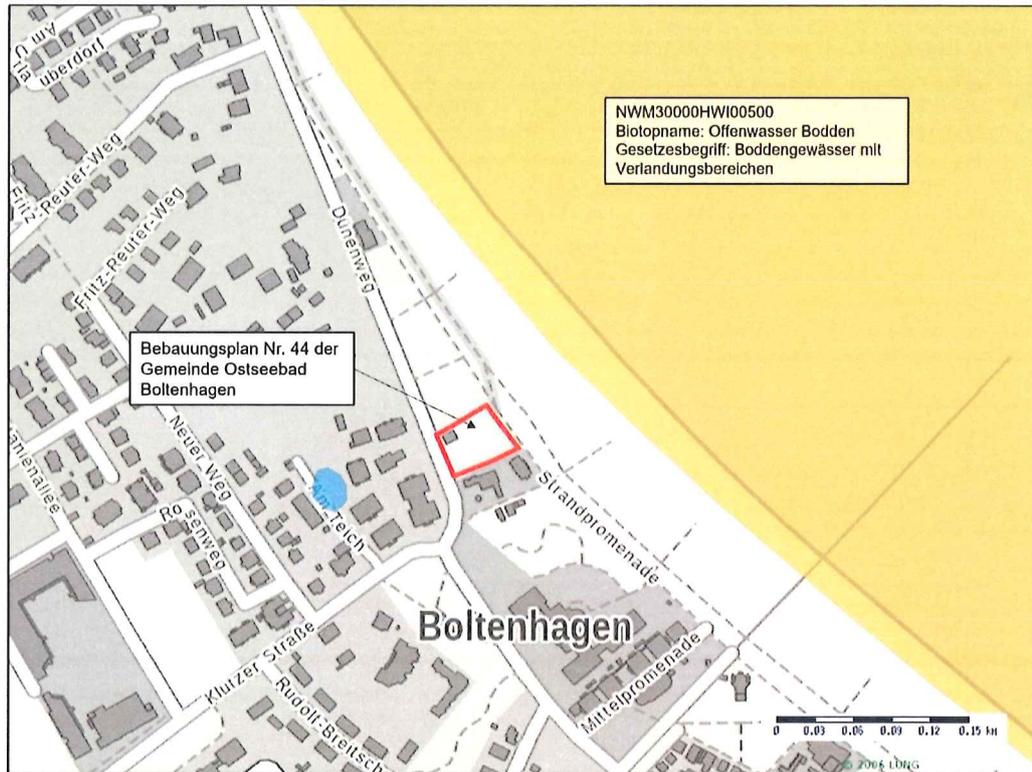


Abb. 10: Lage des gesetzlich geschützten Biotopes und Lage des Plangebietes
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0) abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung

Sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen".



Abb. 11: Lage des Küstenschutzgebietes und Lage des Plangebietes
Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0) abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstengewässerschutzstreifens von 200 m zur Ostsee (§ 89 LWaG M-V).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m land/seeseits der Mittelwasserlinie der Ostsee (§ 29 NatSchAG M-V).

Der 150 m-Gewässerschutzstreifen geht landseits bis in die bebauten Bereiche des Ostseebades zurück.

Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es im Gewässerschutzstreifen verboten, bauliche Anlagen neu zu errichten oder wesentlich zu ändern. Ausnahmen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches können durch die untere Naturschutzbehörde, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, zugelassen werden. Dem Antrag auf Ausnahme von den Verboten des Küstenschutzstreifens wurde mit der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05. Dezember 2022 stattgegeben.



Abb. 12: Lage des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß NatSchAG MV und Lage des Plangebietes

Quelle: © LUNG MV (cc BY-SA 3.0) abgerufen Dezember 2021 mit eigener Bearbeitung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich.

Die Küste der Boltenhagener Bucht ist ein Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Waldfläche i.S. des LWaldG M-V. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der ehemaligen Feuerwehr und Umgebungsflächen handelt es sich um Flächen des Küstenschutzwaldes.

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind festzulegen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bestimmung des Umfangs beteiligt. Gemäß den Stellungnahmen im Verfahren zum Vorentwurf und deren anschließende Auswertung im Rahmen der Abwägung und Vorbereitung des Entwurfes wurden dann Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umwelt für die einzelnen Schutzgüter bestimmt.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

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

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte

Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

5.2 Bewertungsmethodik

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich betroffen,
- gering betroffen,
- mäßig/ mittel betroffen,
- erheblich/ stark erheblich.

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

5.3.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Plangeltungsbereich nimmt einen Teilbereich einer Waldfläche ein, in der ein derzeit ungenutztes Gebäude ("alte Feuerwehr") vorhanden ist. Die Waldfläche erstreckt sich zwischen der Strandpromenade und dem "Dünenweg", so dass bereits anthropogene Einflüsse vorhanden sind.

Tiere

Der Plangeltungsbereich bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten Arten und Artengruppen. Das Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, was in Anbetracht der vorhandenen Vorbelastungen und der temporären Nutzung als ausreichend angesehen wird. Es erfolgte eine Betrachtung der Arten und Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung

ausgeschlossen. Es wurde in Bezug auf den Untersuchungsumfang in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besitzt der Plangeltungsbereich für die Artengruppe Fledermäuse keine Bedeutung. Die Nutzung der Bäume als gelegentlich genutztes Tagesversteck ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich und nicht planungsrelevant.

Im Plangebiet konnten Brutvogelarten nachgewiesen werden.

Reptilien und Amphibien konnten bei den Kontrollen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Pflanzen

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Pflanzenarten bekannt. Es handelt sich um Waldflächen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes wird als mäßig eingeschätzt. Es handelt sich um Waldflächen. Diese Waldflächen sind durch die Lage zwischen dem "Dünenweg" und der Promenade und weiteren Wegen als verinselte Fläche dargestellt.

5.3.2 Schutzgut Fläche

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung sind Flächenversiegelungen bereits durch das Gebäude und die Zufahrtsfläche vorhanden.

5.3.3 Schutzgut Boden

Für den Waldbereich ist eine hohe Schutzwürdigkeit der Bodenfunktion zu verzeichnen, für den bereits baulich genutzten Teilbereich ist eine geringe Schutzwürdigkeit aufgeführt. In der Analyse des Bodenpotentials (Bodenfunktionsbereiche) sind für das Plangebiet Sande, sickerwasserbestimmt, angegeben.

Die Topografie im Gelände ist eben. Das Gelände im gesamten Plangebiet ist mit Höhen zwischen 2,10 m bis 2,84 m ü. NHN (DHHN 92) vorzufinden, im Bereich des Gebäudes von 2,55 m bis 2,67 m ü. NHN (DHHN 92). Die konkreten Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereiches können dem Lage- und Höhenplan, der als Plangrundlage genutzt wurde, entnommen werden. Vorbelastungen, wie Altlasten, altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet und seiner planrelevanten Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Plangebiet und seiner planrelevanten Umgebung liegen keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer; nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens der Ostsee (§ 29 NatSchAG M-V) sowie innerhalb des 200 m-Küstengewässerschutzstreifens (§ 89 LWaG M-V).

Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m. Grundwasserressourcen sind hier als zu geringes Dargebot angegeben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

Das auf den derzeit versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht über die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

5.3.5 Schutzgüter Klima/ Luft

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Boltenhagen ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und kühle Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen.

Folgende Daten kennzeichnen das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010:²

Jahresmittel der Lufttemperatur	9,0 °C
Jährliche Niederschlagssumme	592 mm
Jährliche Sonnenscheindauer	1.735 Std.
Zahl der Tage mit ≥ 10 Stunden Sonne	59
Zahl der Tage ohne Sonnenschein	73
Zahl der Sommertage (Tageshöchsttemperatur ≥ 25 °C)	11 Tage
Zahl der Frosttage (Tagestiefsttemperatur < 0 °C)	60 Tage

Das lokale Klima wird durch die Land-Seewind-Zirkulation geprägt.

Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden, die eine Luftfilterung leisten könnten und somit einen Beitrag zur Frischluftentstehung leisten könnten.

Die Fläche besitzt keine Bedeutung für die Frischluftentstehung.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2019 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm).

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

² DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten.

5.4 **Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung ist auf dieser Basis nicht gegeben.

Es ist somit davon auszugehen, dass der bauliche Bestand weiterhin ohne genehmigungspflichtige Nutzung verbleibt und der Wald wie im Bestand weiterhin vorhanden sein wird.

5.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

5.5.1 **Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Schutzgut Tiere

Die festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich und deren Habitate werden erhalten. Lediglich baubedingt kommt es zu geringfügigen Beeinträchtigungen, die jedoch als nicht relevant eingeschätzt werden.

In Bezug auf die Artengruppen Reptilien und Amphibien kommt es potenziell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf der ungezielten Migration.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der Planungsabsicht mit der weitgehenden Nutzung des Bestandes auf das Schutzgut Tiere nur in geringem Umfang zu erwarten. Aufgrund der Umsetzung der Planung ist weitgehend die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben und vorgesehen.

Es sind aus derzeitiger Sicht weder Vorsorge- und CEF-Maßnahmen noch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden für die Artengruppen Brutvögel in Bezug auf Gehölzpflegearbeiten und für Reptilien und Amphibien in Bezug auf Erdarbeiten formuliert.

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand besteht bei Umsetzung des Vorhabens nicht bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Die geplante Nutzung ist ganzjährig vorgesehen.

Geringe Betroffenheit.

Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der verinselten Lage und der anthropogenen Vorbelastung durch die Lage zwischen dem "Dünenweg" und der Promenade sowie der beabsichtigten Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen besteht für das Schutzgut Pflanzen nur eine **geringe Betroffenheit**. Es handelt sich um Flächen, die weiterhin als Wald erhalten bleiben sollen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Es handelt sich um Waldflächen. Die Wiederaufnahme der Nutzung in dem vorhandenen Gebäude wird vorbereitet. Aufgrund der verinselten Lage und der anthropogenen Vorbelastung durch die Lage zwischen dem "Dünenweg" und

der Promenade sowie der beabsichtigten Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen besteht für das Schutzgut biologische Vielfalt eine **geringe Betroffenheit**.

5.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt wird das Schutzgut Fläche durch Bauarbeiten beansprucht werden. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Gemäß dem derzeitigen Stand der Planung soll für die geplante Nutzung das vorhandene Gebäude zuzüglich einer möglichen geringen Erweiterung in Verbindung mit Wärmeschutzmaßnahmen genutzt werden. Zur Inanspruchnahme weiterer Flächen kommt es darüber hinaus durch die Gestaltung der Freiflächen. Es besteht die Zielsetzung, möglichst nur soweit notwendig und in geringem Umfang Flächenversiegelungen vorzunehmen.

Die Eingriffsbewertung wurde vorgenommen mit dem Ergebnis, dass ein Eingriff nicht zu bilanzieren ist. Notwendige Maßnahmen zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

5.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Aufgrund des anstehenden Bodens wird ein Verlust von Bodenfunktionen (durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät) nur in unerheblichem Maße zu befürchten sein. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen werden nicht vorgenommen. Das natürliche Gelände wird genutzt.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich. Außerdem ist auch beim Auf- und Abbau jeweils nur von einer kurzen Bauphase auszugehen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Das vorhandene Gebäude wird umgenutzt, so dass von einer Bodenverdichtung nur im Bereich der Freiflächen auszugehen ist.

Dauerhafte Versiegelungen erfolgen nur in notwendigem und möglichst geringfügigem Umfang.

Insgesamt ist durch die anlagenbedingten Auswirkungen von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Boden sind bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht zu erwarten. Es kann zu Schadstoffeinträgen durch Unfälle oder Havarien kommen. Die Wahrscheinlichkeit ist aufgrund der beabsichtigten Nutzungen jedoch als gering einzuschätzen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als unerheblich bewertet.

5.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers jedoch auszuschließen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Unter Berücksichtigung der Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes werden keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate erwartet. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wurde während des Aufstellungsverfahrens ein Bodengutachten³ mit Empfehlungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet und mit den Behörden vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt. Der Nachweis wurde vor Satzungsbeschluss erbracht.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde die Bemessung einer Versickerungsanlage als Mulde vorgenommen. Es wird eine Mulde als Versickerungsanlage favorisiert, da mit dieser Art der Versickerung ein möglichst schonender Umgang mit den Schutzgütern (insbesondere Pflanzen - Wald und Boden) gewährleistet werden soll. Die alternativ mögliche Versickerung über Rigolen wird nicht weiterverfolgt.

³ Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Kenn.-Nr. 071-A-22, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow, vom 03.11.2022

Die aufgeführte Lage der Mulde im Gutachten bzw. unter Teil 1, Punkt 12.3 Oberflächenwasserbeseitigung ist bei entsprechender Grundstücksverfügbarkeit auch davon abweichend in anderen Grundstücksbereichen möglich. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters hoch.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

5.5.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes ist lokal nicht mit einer stärkeren Erwärmung als gegenüber der bisherigen Nutzung zu rechnen. Der Küstenschutzwald soll in seiner Funktion nicht durch die geplante Nutzung beeinträchtigt werden.

Anlagebedingt sind keine anderen Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zusätzliche Verkehre aufgrund der geplanten Nutzung werden nicht erwartet. Hauptsächlich werden die Nutzer zu Fuß, per Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erwartet. Durch den Betrieb der "Station junger Naturforscher und Techniker" werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

5.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Unter Berücksichtigung der nach innen orientierten Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete; auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) kann verzichtet werden. Die Nutzung ist unter Gliederungspunkt 6.1 im Teil 1 dieser Begründung dargelegt. Es soll eine "Station junger Naturforscher und Techniker" im alten Feuerwehrgebäude am "Dünenweg" errichtet werden. Die geplante Station soll der Vermittlung naturwissenschaftlicher und technischer Bildungsinhalte dienen. Hier soll in Form von Arbeitsgemeinschaften, Projektarbeit, Ferien- und Urlaubsangeboten naturwissenschaftliches und technisches Wissen vermittelt werden. Die Nutzung ist im Wesentlichen nach innen orientiert. Exkursionen in die

landschaftliche Umgebung sollen dazu dienen, theoretisches Wissen mit praktischen Erfahrungen zu verbinden.

Ein wesentliches Ziel ist es über Schutz- und Erhaltungsziele des europäischen Vogelschutzgebietes bzw. auf die maßgeblichen Bestandteile des europäischen Vogelschutzgebietes einzugehen. Es soll über die Zielarten des europäischen Vogelschutzgebietes mit seinen maßgeblichen Habitatbestandteilen in den Grenzen des europäischen Vogelschutzgebietes hingewiesen werden und dies betrachtet werden. Die Abstände des Plangebietes zum Vogelschutzgebiet betragen ca. 75 m. Der Abstand der baulichen Anlage zum SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) beträgt ca. 150 m. Auswirkungen allein durch die Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen auf das SPA-Gebiet können insofern aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Nutzung der „Station junger Naturforscher und Techniker“ soll auch über das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sowie das GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) informiert werden. Da diese Gebiete sich in einer Entfernung von 1,7 bzw. 2,1 km zum Plangebiet befinden, wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit für die FFH-Lebensraumtypen der vorgenannten GGB besteht. Aus Sicht der Gemeinde ist das Vorhaben in Bezug auf die Zielarten des GGB sowie die FFH-Lebensraumtypen der GGB als verträglich zu bewerten.

Zusammenfassend wird dargelegt, dass im Ergebnis der Überprüfung der Auswirkungen des Projektes keine Betroffenheit der Zielarten bzw. der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) besteht; eine Betroffenheit der GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) und "Wismarbucht" (DE 1934-302) besteht ebenfalls nicht. Insgesamt wird eingeschätzt, dass durch das auf den Bestand orientierte Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) und der GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE2031-301) und „Wismarbucht“ (DE 1934-302) zu befürchten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch ohne Verträglichkeitsprüfung mit Sicherheit auszuschließen.

5.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Die Errichtung und der Abbau der baulichen Anlagen nehmen jeweils nur einen recht kurzen Zeitraum in Anspruch. Der Zeitraum ist begrenzt. **Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Gegenüber der vorhandenen Nutzung sind keine Änderungen bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu ermitteln.

Das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild ist nicht betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass das Schutzgut durch betriebsbedingte Auswirkungen nicht betroffen ist.

5.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Phasen des Auf- und Abbaus der Anlagen zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Es ist davon auszugehen, dass vorrangig der Siedlungsbereich am "Dünenweg", an dem sich auch das ehemalige Feuerwehrgebäude befindet, betroffen ist.

Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubeentwicklung und erschwerter Zugänglichkeit können auftreten.

Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Gemeinbedarfsnutzung im straßenbegleitenden Bereich in einem bestehenden Gebäude ermöglicht.

Das Angebot für die Freizeitgestaltung und Bildung für Kinder und Jugendliche wird erweitert. Durch den Umbau des alten Feuerwehrgebäudes zu einem Kinder- und Jugendfreizeitzentrum als "Station junger Naturforscher und Techniker" erfolgt eine Vergrößerung des vorhandenen Schadenspotentials bei Eintritt eines Hochwasserereignisses.

Das Plangebiet liegt innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches, höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten ist von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen. Der Standort gilt als hochwassergeschützt, ist aber bei einem Hochwasserereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis (HQ gering 200-jähriges Ereignis) nicht vor Überflutung sicher. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bestehendes Gebäude zu einer Bildungseinrichtung, bei denen die Menschen nur zeitweilig anwesend sind umgenutzt.

Von dem geplanten Vorhaben sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange, die auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu regeln wären, betroffen. Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 30. September 2022 bestätigt dies.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering betroffen bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Straße nicht. Somit werden keine anderen Auswirkungen als bisher erwartet.

Auswirkungen aufgrund der Nutzung des Gebäudes sind auf den Tagzeitraum begrenzt. Es ist nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht davon auszugehen, dass durch den Betrieb der Anlage immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung ausgehen werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht betroffen bewertet.

5.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die in der Umgebung vorhandenen Baudenkmale entlang des Dünenweges (Dünenweg 7a, 9a, 11, 13a) befinden sich mehr als 200 m vom Plangebiet entfernt. Die geplante Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes entfaltet keine Auswirkungen auf die vorhandenen Denkmale.

Das Baudenkmal (1515) "Boltenhagen, Strandpromenade 1, Lesehalle", Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 39, in der Umgebung des vorliegenden Bebauungsplanes ist durch das geplante Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt; somit besteht keine Genehmigungspflicht nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V). Der Denkmalwert des Baudenkmals "Lesehalle" wird gegenwärtig geprüft.

Auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch anlagenbedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingten Auswirkungen.

5.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Umnutzung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern unerheblich.

5.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten. Abfälle und Abwässer sind fachgerecht zu entsorgen und einer Behandlung zuzuführen bzw. gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

5.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es gelten die gesetzlichen Vorschriften. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen.

5.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan liegt im Entwurf 2004 vor. Hier ist in der Umgebung des Plangebietes im Bestand die zu den inneren Küstengewässern der Wismar-Bucht zählende Wohlenberger Wiek als Bodden – geschützt gemäß § 20 NatSchAG M-V – aufgeführt.

5.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Luftqualität wird durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

5.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die vorliegende Planung werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches. Vorkehrungen sind durch den Bauherren selbst zu treffen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Eine Überflutung könnte bei einem Extremereignis, wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, stattfinden.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

5.5.16 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Es sind keine Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

5.5.17 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplante Nutzung weist keine Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse auf. Es besitzt gegenüber den Folgen des Klimawandels keine Anfälligkeit.

5.5.18 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1

Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag⁴ wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Entwurf erarbeitet.

Es wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschieden.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Es erfolgte eine Begutachtung des Plangeltungsbereiches, insbesondere des Gebäudebestandes, der Bäume und sonstiger Bereiche. Die konkreten Angaben zu den Begutachtungen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

CEF-Maßnahmen

Im Ergebnis sind für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für die Artengruppe der Brutvögel sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände Gehölzpflegearbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar durchzuführen. Für die Artengruppen der Reptilien und Amphibien ist bei den Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

⁴ Artenschutzfachbericht zum Bebauungsplan Nr. 44 "Alte Feuerwehr" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, vom Juni 2022, ergänzt August 2022

Detaillierte Informationen sind dem "Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 44 "Alte Feuerwehr" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen", Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom Juni 2022, ergänzt August 2022, zu entnehmen.

Die untere Naturschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 30. September 2022 mit, dass ihrerseits die fachliche Einschätzung gemäß dem Artenschutzfachbericht mitgetragen wird; die Maßnahmen sind bei der Umsetzung der Planung einzuhalten. Entgegenstehende Belange wurden durch die Behörde nicht mitgeteilt.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) zu berücksichtigen.

Der Planungsstand Entwurf hat sich gegenüber dem Planungsstand Vorentwurf in folgenden, für die Eingriffs-Ausgleichsermittlung relevanten Punkten, geändert:

- Reduzierung der Fläche für Gemeinbedarf (von 241,70 m² auf 199,50 m²),
- Darstellung von Flächen für Wald in Überlagerung mit der Gemeinbedarfsfläche,
- Vergrößerung der Baugrenze (von 88,8 m² auf 100,5 m²),
- Darstellung des Wurzelschutzbereiches,
- ein separates WC-Gebäude ist nicht mehr geplant,
- eine Erweiterung der Grundfläche um maximal 1/3 über den Bestand hinaus aufgrund von funktionalen Anforderungen erfolgt nicht.

Erhebliche Eingriffe in die Natur und Landschaft sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Das vorhandene Gebäude soll erhalten und in seiner Kubatur genutzt werden. Unter energetischen Gesichtspunkten ist eine Wärmedämmung der Außenwände geplant. Hierfür wurde die Baugrenze nicht an die vorhandene Gebäudekubatur gelegt, sondern in einem Abstand von 0,50 m. Die Vergrößerung der Baugrenze erfolgt mit dem Ziel, ein nachträgliches Anbringen der Wärmedämmung zu ermöglichen. Nach derzeitigem Stand ist das Anbringen der Wärmedämmung über zusätzliche Fundamente nicht vorgesehen.

Über die im Plangebiet vorhandene Versiegelung (vorhandener Gebäudebestand und Zuwegung) hinaus soll keine weitere Versiegelung erfolgen. Die Errichtung eines separaten WC-Gebäudes sowie bauliche Erweiterungen für ein Treppenhaus/ einen Aufzug ist nicht mehr Planungsziel der Gemeinde.

Die festgesetzte Baugrenze überlagert sich minimal mit dem Wurzelschutzbereich eines am "Dünenweg" vorhandenen, gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumes. Die Eingriffsfläche in den Wurzelschutzbereich beträgt rund 0,90 m² und entspricht 0,50 % der Gesamtfläche des Wurzelschutzbereiches. Bei Umsetzung des Vorhabens ist daher nicht von einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung des geschützten Baumes auszugehen.

Das Anbringen einer Wärmedämmung sowie die minimale Überlagerung der Baugrenze mit dem Wurzelschutzbereich eines am "Dünenweg" vorhandenen, gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumes bewertet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht als erheblichen Eingriff in die Natur und Landschaft. Demnach wird keine Eingriffs-Ausgleichsermittlung vorgenommen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zum Schutz des vorhandenen geschützten Baumbestandes und der Waldbäume sind während der Bauzeit die Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Waldwege sind innerhalb des Waldes zulässig. Die untere Naturschutzbehörde wies in ihrer Stellungnahme vom 30. September 2022 darauf hin, dass unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich nach § 12 Abs. 1 Nr. 11 NatSchAG M-V der Bau und die wesentliche Änderung von Wegen im Außenbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt; zusätzliche Wegebaumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Sofern eine Eingriffsintensität mit der Anlage von Waldwegen verbunden ist, sind entsprechende Abstimmungen und Anträge mit der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen bzw. zu stellen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 Satz 2 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

8.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Es wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Bezug auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien als Hinweise in den Teil B – Text aufgenommen.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Festlegung von diesbezüglichen Maßnahmen wird als nicht notwendig eingeschätzt.

8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Demnach sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgt unter der Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes und seinem räumlichen Geltungsbereich. Die Gemeinde hat nach einer Nachnutzung für das ehemalige Feuerwehrgebäude gesucht und die Absicht hier eine Gemeinbedarfseinrichtung zu etablieren. Die künftige Nutzung als "Station junger Naturforscher und Techniker" soll somit hier künftig eingerichtet werden. Eine Alternative ist nicht vorhanden.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Analyse und Bewertung der Schutzgüter liegen neben eigenen Bestandsaufnahmen die Aussagen von Fachgutachten zugrunde. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Die Erfassung und Zusammenstellung der Angaben und die Durchführung der Umweltprüfung waren nicht mit Schwierigkeiten verbunden.

10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen. Beachtlich im vorliegenden Bebauungsplan ist, dass keine Kompensations- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel

Es besteht die Absicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, das alte Feuerwehrgebäude am "Dünenweg" in Boltenhagen unter dem Aspekt der Bestandserhaltung und Entwicklung zu einer Gemeinbedarfseinrichtung einer Nachnutzung zuzuführen. Es besteht die Absicht eine "Station junger Naturforscher und Techniker" einzurichten. Die Planungsabsicht, eine WC-Anlage für die Öffentlichkeit innerhalb des Plangebietes zu schaffen, besteht nicht mehr.

Prüfungsschritte und Prüfverfahren

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der in der Umgebung befindlichen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass bei der Umsetzung der Planung die Schutzgüter in unterschiedlichem Maße betroffen sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind für die Artengruppen der Brutvögel, Amphibien und Reptilien aufgeführt worden. Darüber hinaus sind keine Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse erforderlich. Vorsorgemaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gehölze sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Durch das auf den Bestand orientierte Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) und der GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE2031-301) und „Wismarbucht“ (DE 1934-302) zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch ohne Verträglichkeitsprüfung mit Sicherheit auszuschließen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nachnutzung des Bestandsgebäudes soll planungsrechtlich für die Gemeinbedarfseinrichtung "Station junger Naturforscher und Techniker" vorbereitet werden. Anderweitige Standorte stehen nicht zur Wahl.

Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Eingriffe in die Natur und Landschaft sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die festgesetzte Baugrenze überlagert sich minimal (rund 0,90 m²) mit dem Wurzelschutzbereich eines am "Dünenweg" vorhandenen, gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumes. Dies entspricht 0,50 % der

Gesamtfläche des Wurzelschutzbereiches. Bei Umsetzung des Vorhabens ist daher nicht von einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung des geschützten Baumes auszugehen. Bei Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes im Rahmen der Bauausführung sind keine negativen Auswirkungen auf den Baumbestand zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich und werden daher nicht festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44 sind keine Auswirkungen auf nationale oder internationale Schutzgebiete zu erwarten.

Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Es wurden keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

10.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt "2.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen" im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt "3.1 Fachgesetze" dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt "3.2 Fachpläne" dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt "3.2.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte" dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2019, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm.
- DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten.
- Artenschutzfachbericht zum Bebauungsplan Nr. 44 "Alte Feuerwehr" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom Juni 2022, ergänzt August 2022.
- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Kenn.-Nr. 071-A-22, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH, Gägelow, vom 03.11.2022.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.12.2022 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den..... 14.03.2023


.....

Raphael Wardecki
Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 44
"Alte Feuerwehr"**

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 44 wurde mit dem Planungsziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des alten Feuerwehrgebäudes am Dünenweg in Boltenhagen unter dem Aspekt der Bestandserhaltung und Entwicklung zu einer Gemeinbedarfseinrichtung zu schaffen. Die Gemeinde verfolgt die Errichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitzentrums als "Station junger Naturforscher und Techniker". Die geplante Station soll der Vermittlung naturwissenschaftlicher und technischer Bildungsinhalte dienen und sowohl Bewohner als auch Gäste des Ostseebades ansprechen. Die Erhaltung des Waldes wurde beachtet.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der beabsichtigten Nutzung war die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist die Erteilung einer Baugenehmigung für die beabsichtigte Planung nicht möglich. Vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 war das Gebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 44 im zweistufigen Verfahren unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	31.01.2019
Billigung des Vorentwurfes durch die Gemeindevertretung	01.07.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschl.	11.01.2022 10.02.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	11.01.2022
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	16.06.2022
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschl.	16.08.2022 27.09.2022
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	16.08.2022

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzkategorien.

In einer geringen Entfernung zum Plangebiet von ca. 75 m liegt das europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401).

In einem Abstand von ca. 1,7 km zum Plangebiet befinden sich das GGB (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) und in einem Abstand von ca. 2,1 km das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302).

Auswirkungen aufgrund der Umsetzung des Vorhabens auf die Natura 2000- Gebiete sind nicht zu erwarten.

Nationale Schutzgebiete, wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Flächennaturdenkmale, sind im Plangebiet und seiner planrelevanten Umgebung nicht vorhanden und somit nicht betroffen.

Von dem Vorhaben sind keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Biotope betroffen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m land/ seeseits der Mittelwasserlinie der Ostsee (§ 29 NatSchAG M-V). Die Ausnahme genehmigung von den Verboten im Küstenschutzstreifen wurde von der unteren Naturschutzgenehmigung antragsgemäß erteilt (Bescheid vom 05. Dezember 2022).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstengewässerschutzstreifens von 200 m zur Ostsee (§ 89 LWaG M-V). Dem Bebauungsplan entgegenstehende Belange wurden von der zuständigen Behörde – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt – wurden nicht hervorgebracht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen".

Das Plangebiet berührt Waldflächen i.S. des LWaldG M-V.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde nicht vorgenommen, da mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Immissionsschutz – Lärm

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten. Von dem Vorhaben sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend zu regeln wären.

Immissionsschutz – Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Gerüche, beispielsweise aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen am südlichen Ortsrand, nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung sind.

Hochwasser

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist je-

de Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Die im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie HWRM-RL erarbeiteten Hochwassergefahren- und Risikokarten weisen für den Geltungsbereich eine Überflutung im Rahmen eines Extremereignisses (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

Niederschlagswasser

Der Nachweis der Niederschlagswasserversickerung wurde im "Geotechnischen Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse" vom 03. November 2022 für eine Muldenversickerung erbracht. Die Lage der Mulde wurde im Gutachten auf dem Flurstück des Bauvorhabens gewählt. Alternativ könnte die Mulde vorbehaltlich der Grundstücksverfügbarkeit innerhalb der Waldfläche, z.B. seeseits oder südlich des Gebäudes untergebracht werden. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist im Rahmen der weiterführenden Baugenehmigungsplanung einzuholen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt. Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß der Kurzzusammenfassung in die Planunterlagen und die Begründung eingearbeitet.

5.2 Die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde wurden gemäß dem Abwägungsbeschluss in die Planunterlagen und die Begründung eingearbeitet. Die Kernpunkte der Abwägung werden im Folgenden dargelegt.

5.3 Die Fachdienste des Landkreises Nordwestmecklenburg machten geltend:

- Die Genehmigung auf Ausnahme von den Verboten des Gewässerschutzstreifens zur Änderung baulicher Anlagen ist gemäß § 29 NatSchAG M-V zu beantragen: wurde beantragt und genehmigt.
- Die Belange der Ver- und Entsorgung sind vor Satzungsbeschluss abschließend zu regeln. Hierzu gehört der Nachweis der Versickerung des Niederschlagswassers: ein gutachterlicher Nachweis wurde erstellt.
- Die Löschwasserversorgung ist zu gewährleisten.
- Auf die Anforderungen des Hochwasserschutzes wird in den Planunterlagen bereits eingegangen.

- 5.4 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg stimmt dem Vorhaben zu. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
- 5.5 Das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) teilt mit, dass die Belange des Küstenschutzes zu beachten sind, aber dem Erlass der Satzung nicht entgegenstehen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten entsprechend § 78b WHG; dies wurde bereits als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen aufgenommen.
 - Objektbezogene Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung können im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren getroffen werden. Das Land M-V übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden, auch nicht bei Versagen der Küstenschutzanlagen.
- 5.6 Das Forstamt stimmte dem Vorhaben zu. Die Hinweise des Forstamtes wurden bereits zum Entwurf mit den Planunterlagen berücksichtigt. Die Waldfläche wurde korrekt dargestellt.
- 5.7 Der Zweckverband Grevesmühlen stimmte der Planung grundsätzlich zu. Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung, und zur Löschwasserbereitstellung sind zu beachten.
- 5.8 Der BUND erhebt Einwände gegen die Planung: Die Nutzung wurde bereits mit dem Entwurf auf den Gemeinbedarf beschränkt. Die verpflichtende Verwendung regenerativer Energien durch Festsetzung im Bebauungsplan wurde angeregt.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte unter der Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes und seinem räumlichen Geltungsbereich.

Die Gemeinde strebt die Nachnutzung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes östlich des Dünenweges an und hat sich für die Etablierung einer Gemeinbedarfsnutzung entschieden. Sie hält den Standort im Bereich der Küste für die Unterbringung der "Station junger Naturforscher und Techniker" für besonders geeignet. Im Bereich der Küste bieten sich keine anderen Standorte an. Im rückwärtigen Bereich der Gemeinde ist kein Standort im kommunalen Eigentum geeignet, diese Funktion aufzunehmen.

Die Lage im Küstenschutzwald soll für die Station mit entsprechenden Angeboten für die Kinder und Jugendlichen genutzt werden (Naturerlebnisraum, Bildungsangebote).

Planungsalternativen sind nicht aufzuführen.

Ostseebad Boltenhagen, den 14.03......2023




.....
Raphael Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Im Auftrag für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen