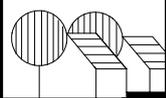
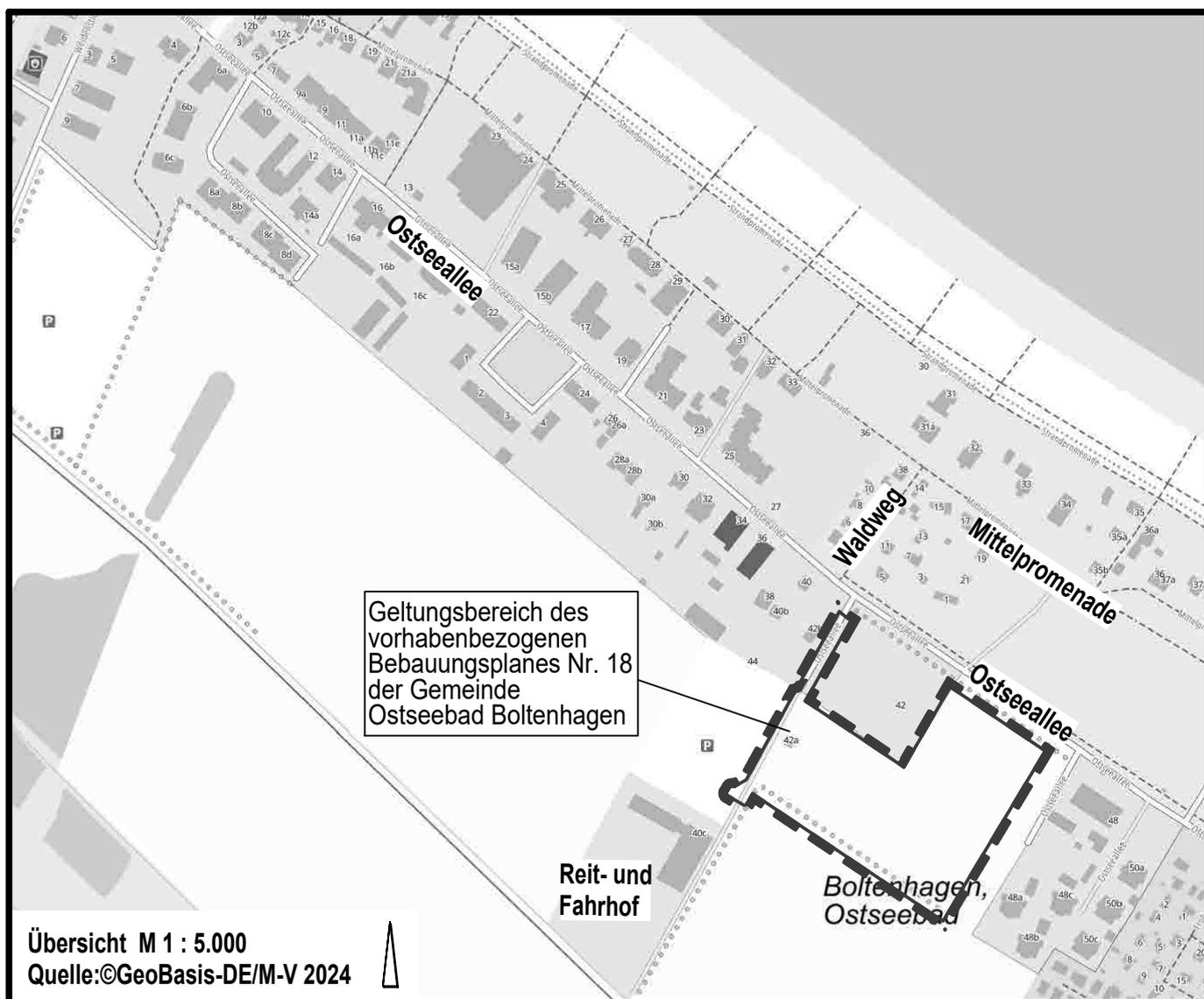


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTENHAGEN"
IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18.09.2025

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	9
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	9
1.1 Planungsanlass	9
1.2 Erforderlichkeit der Planung	9
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	10
1.4 Plangrundlage	12
1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen	12
1.6 Fachgutachten	13
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes	13
1.8 Verfahrensdurchführung	13
2. Wahl des Planverfahrens	14
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	14
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	14
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	16
3.3 Flächennutzungsplan	18
3.4 Landschaftsplan	19
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	20
3.6 Hochwasserschutz	22
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	23
4.1 Städtebaulicher Bestand	23
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	23
4.3 Naturräumlicher Bestand	24
4.4 Bestehende Immissionssituation	24
4.5 Technische Infrastruktur	24
4.5.1 Verkehrsinfrastruktur	24
4.5.2 Ver- und Entsorgung	25
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	25
5. Planungsziele und städtebauliches Konzept	25
5.1 Planungsziele	25
5.2 Städtebauliches Konzept	26

6.	Planfestsetzungen	27
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	30
6.5	Versorgungsflächen	30
6.6	Flächen für Aufschüttungen	31
6.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
6.7.1	Aktive Schallschutzmaßnahmen	31
6.7.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	32
6.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
6.9	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
6.10	Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabensbereich	36
6.11	Aufschiebend bedingtes Baurecht	36
6.12	Höhenlage	36
7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	37
7.1	Fassade	37
7.2	Dächer	37
7.3	Einfriedungen	38
7.4	Sonstige bauliche Anlagen	38
7.5	Ordnungswidrigkeiten	38
8.	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)	38
9.	Immissions- und Klimaschutz	40
9.1	Immissionsschutz – Lärm	40
9.2	Immissionsschutz – Gerüche	40
9.3	Klimaschutz	40
10.	Verkehrliche Erschließung	41
11.	Ver- und Entsorgung	43
11.1	Trinkwasserversorgung	43
11.2	Abwasserbeseitigung	43
11.2.1	Schmutzwasserableitung	43
11.2.2	Niederschlagswasserableitung	43
11.3	Löschwasserbereitstellung	45
11.4	Energieversorgung	45
11.5	Gasversorgung	45
11.6	Telekommunikation	45
11.7	Abfallentsorgung	46

12.	Flächenbilanz	46
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	46
13.1	Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale	46
13.2	Munitionsfunde	47
13.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	47
13.4	Abfall und Kreislaufwirtschaft	47
13.5	Gewässerschutz	48
13.6	Hochwasserschutz	48
13.7	Artenschutzrechtliche Belange	50
13.8	Gehölzschutzmaßnahmen	50
13.9	Ökologische Baubegleitung	50
13.10	Waldabstand	51
13.11	Lage in der Trinkwasserschutzzone	51
13.12	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	51
13.13	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	51
13.14	Belange der Bundeswehr	52
13.15	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	53
13.16	Natura2000-Verträglichkeit	53
13.17	Regelung zum anfallenden Oberflächenwasser	53
13.18	Gebäudetechnik	53
14.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	54
14.1	Flächeninanspruchnahme	54
14.2	Verkehrliche Anbindung	54
14.3	Wohnumgebung	55
14.4	Natur und Landschaft	55
14.5	Geländemodellierung	55
14.6	Waldschutz	55
14.7	Oberflächenwasser	56
14.8	Nachbarliche Belange	56
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	57
1.	Anlass und Aufgabenstellung	57
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	58
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	58
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	59
4.1	Fachgesetze	59
4.2	Fachpläne	62
4.2.1	Raumordnerische Bewertung	62
4.2.2	Landesraumentwicklungsprogramm	63
4.2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm	64
4.2.4	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	67
4.2.5	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	67

4.2.6	Landschaftsplan	68
4.2.7	Flächennutzungsplan	68
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	69
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	80
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	85
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	85
6.2	Bewertungsmethodik	86
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	87
6.3.1	Schutzgut Tiere	87
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	92
6.3.3	Schutzgut Fläche	95
6.3.4	Schutzgut Boden	96
6.3.5	Schutzgut Wasser	98
6.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	101
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	102
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	104
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	105
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	105
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	106
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	106
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	106
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	108
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	111
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	112
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	114
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und auf das Schutzgut Klima	119
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	120
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	122
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	124
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	127
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	127
6.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	128
6.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	128
6.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	128
6.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	129
6.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	129

6.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	129
6.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	130
6.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	130
6.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	131
7.	Aussagen zum Artenschutz	131
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	132
8.1	Gesetzliche Grundlagen	132
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	133
8.2.1	Bestandsbeschreibung	133
8.2.2	Bilanzierungsgrundlagen	135
8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	135
8.3.1	Ermittlung des Biotopwertes	135
8.3.2	Ermittlung des Lagefaktors	139
8.3.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	140
8.3.4	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	140
8.3.5	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)	141
8.4	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Straßenverkehrsfläche zur Reithalle	141
8.4.1	Ermittlung des Biotopwertes	141
8.4.2	Ermittlung des Lagefaktors	142
8.4.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	145
8.4.4	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	145
8.4.5	Berechnung des multifunktionale Kompensationsbedarf (EFÄ) für den Teil „Straßenverkehrsfläche zur Reithalle“	146
8.5	Gesamtberechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)	146
8.6	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	147
8.7	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand im Vorhabengebiet	149
8.7.1	Baumbestand	150
8.7.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	152
8.8	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand für die Straßenverkehrsfläche zur Reithalle	157
8.8.1	Baumbestand	158
8.8.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	158
8.9	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)	161
8.9.1	Interne Kompensationsmaßnahmen	161
8.9.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	161
8.10	Gesamtbilanzierung	162

9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	163
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	163
9.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	167
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	167
11.	Zusätzliche Angaben	168
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	168
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	169
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	171
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	172
TEIL 3	Arbeitsvermerke	177
1.	Beschluss über die Begründung	177
2.	Arbeitsvermerke	177
Teil 4	Anlagen	178
Anlage 1:	Dokumentation zum Vorhaben vom 30.01.2024/Unterlagen zum Grundsatzbeschluss vom 22.02.2024	178
Anlage 2:	Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.04.2024/ ergänzt um Lagepläne Stand 2. September 2025 mit und ohne Darstellungen der Freianlagen	178
Anlage 3:	Übersicht des Vorhabenträgers als Gegenüberstellung der Planungsparameter 2018 - 2024/ 2025	178
Anlage 4:	Karte naturräumlicher Bestand 1:1.000 - 2025	178

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Karte 1 auf ALK – Aufstellungsbeschluss – Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020	10
Abb. 2: Karte 2 auf topographischer Karte - Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020	11
Abb. 3: Übersichtskarte mit Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 mit gekennzeichnete Erweiterungsfläche (schraffiert)	12
Abb. 4: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	16
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)	18
Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes (rot)	19
Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Lage des Plangebietes (rot)	20
Abb. 8: Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ mit Lage des Plangebietes (rot)	20
Abb. 9: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Lage des Plangebietes (rot)	21
Abb. 10: Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ mit Lage des Plangebietes (rot)	21
Abb. 11: Küstenschutzgebiet mit Lage des Plangebietes (rot)	22
Abb. 12: Hochwassergefahrenkarte mit Lage des Plangebietes (rot)	23
Abb. 13: Maßgeblicher Außenlärmpegel (La) im Stockwerk mit höchstem Pegel	33
Abb. 14: Übersicht über die bestehenden Küstenschutzanlagen im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	49
Abb. 15: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016)	63
Abb. 16: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011)	64
Abb. 17: Lage Plangebiet auf topographischer Karte	69
Abb. 18: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt	70
Abb. 19: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt	72
Abb. 20: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt	75
Abb. 21: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	76
Abb. 22: Beschriftung der in Abbildung 7 dargestellten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope	76
Abb. 23: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	77
Abb. 24: Darstellung der Überflutungsflächen Gefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt	78
Abb. 25: Darstellung der Überflutungsflächen, hochwassergeschützte Gebiete, Gefahrenkarte– hohe Wahrscheinlichkeit - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt	79
Abb. 26: Darstellung der Überflutungsflächen, Gefahrenkarte – niedrige Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt	80
Abb. 27: Bodenfunktionsbereiche, Plangebiet rot dargestellt	97
Abb. 28: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt	99
Abb. 29: Darstellung der Küstenschutzanlagen in Boltenhagen, Lage des Plangebietes rot dargestellt	101

Abb. 30: CEF-Maßnahme an Stieleiche (Bildquelle: durch Martin Bauer, 26.04.2024)	107
Abb. 31: Naturräumlicher Bestand mit Wirkzonen	134
Abb. 32: Bestand auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts für den Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Teilbereichen	144
Abb. 33: Eingriffe in den Baumbestand auf der Fläche	151
Abb. 34: Bestand mit Eingriffen in den Baumbestand	160

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung des Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im März 2007 den Masterplan Boltenhagen 2020 veröffentlicht. Ziele, die durch die Planung angestrebt werden, sind die Pflege und Gestaltung der Ostseeallee und die Entwicklung von gehobenen Hotels, um die Attraktivität des Ortes aufzuwerten.

Die Planung sieht die Etablierung eines Hotels mit angrenzendem Mitarbeiterwohnen in die bestehende Ortslage vor. Bei dem beplanten Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück entlang der Ostseeallee, durch das ein Lückenschluss erfolgt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte dadurch die leitende Funktion und den Boulevard-Charakter der Ostseeallee ausbauen und stärken. Zudem erfolgt eine Steigerung des touristischen Angebotes und die Belebung der Umgebung.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für die PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt. Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst. Siehe hierzu weitere Ausführungen unter dem Gliederungspunkt Verfahrensdurchführung.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung der Bauleitplanung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Hotelanlage innerhalb der Ortslage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Verkehrsanlagen, der Ver- und Entsorgungsanlagen und für die Errichtung der Hotelanlage sowie für das Mitarbeiterwohnen zu schaffen. Ohne die Aufstellung der Bauleitplanung ist die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht möglich.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes überprüft. Hierzu werden entsprechend dem entstehenden Eingriff entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung die Auswirkung durch den Verkehrslärm auf die vorhandene

Bebauung und die Schutzerfordernungen für die geplante Bebauung zu ermitteln. Die Schalluntersuchung wird zum Gegenstand der Plandokumentation.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches am 25.06.2020 beschlossen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wurde wie folgt begrenzt:

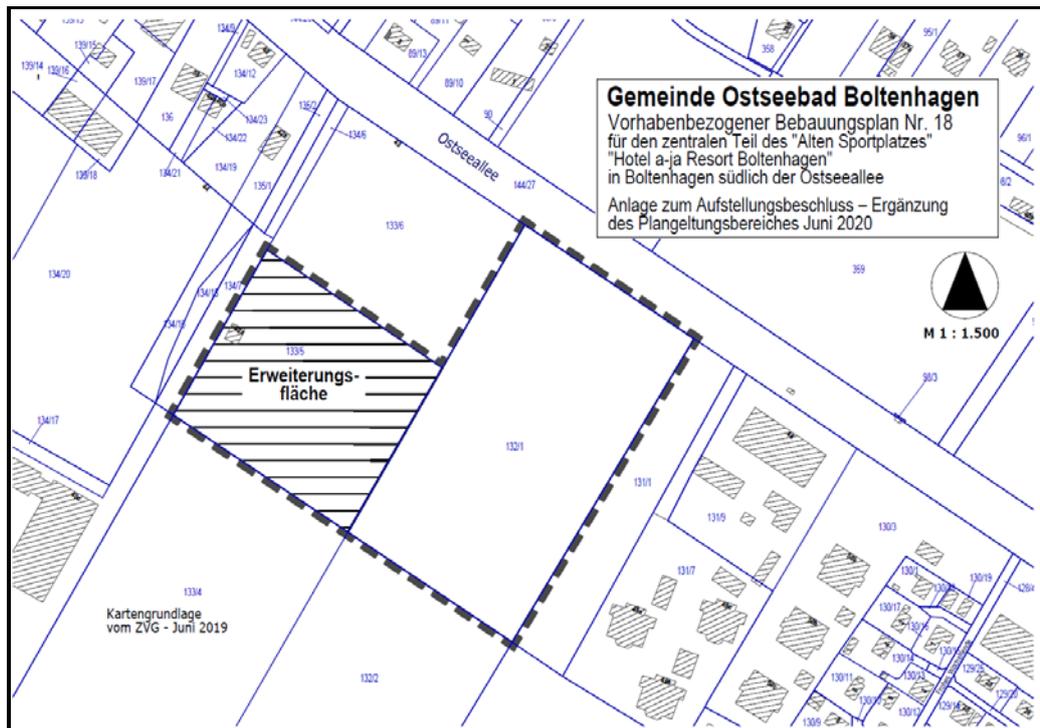


Abb. 1: Karte 1 auf ALK – Aufstellungsbeschluss – Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020 (Kartengrundlage: vom ZVG – Juni 2019)

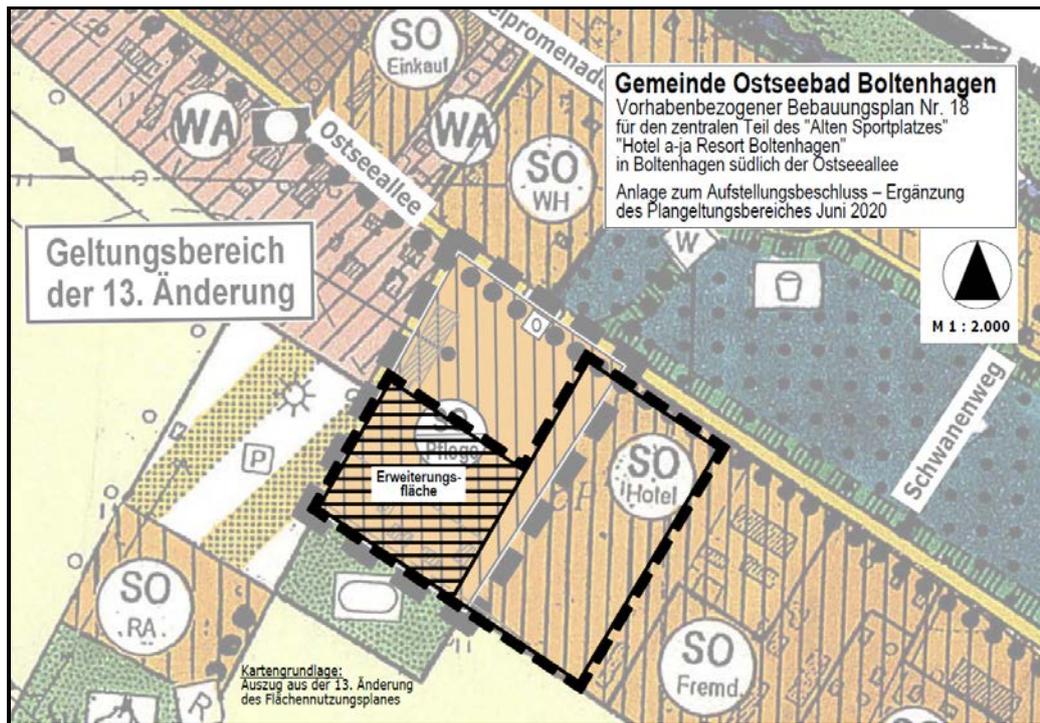


Abb. 2: Karte 2 auf topographischer Karte - Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020 (Kartengrundlage: Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Ostseeallee,
- im Südosten: durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseeallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
- im Südwesten: durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
- im Nordwesten: durch das Seniorenpflegeheim und die Zufahrt zur Reithalle.

Auf ihrer Sitzung am ... 2025 hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flächen der Straße zur Reithalle beschlossen. Der veränderte Geltungsbereich zuzüglich der Straße ist nachfolgend dargestellt. Die zusätzlich einbezogenen Straßenverkehrsflächen werden als Erweiterungsflächen berücksichtigt.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke: 132/1, 133/5, 134/6, 134/7, 134/16 (teilweise), 134/26, 134/28 (teilweise) und 135/2.

Der Plangeltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

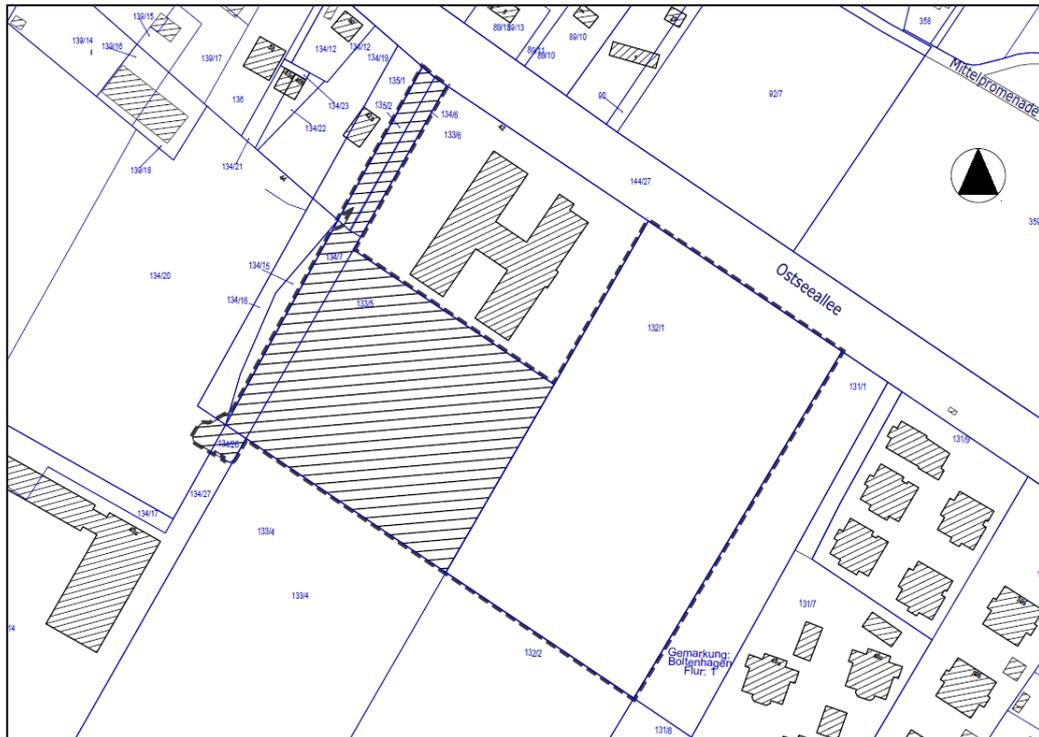


Abb. 3: Übersichtskarte mit Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 mit gekennzeichnete Erweiterungsfläche (schraffiert)

1.4 Plangrundlage

Für den B-Plan Nr. 18 wird die Kartengrundlage, erstellt durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar vom 01.04.2022, ETRS89 - UTM 33 und Höhenbezug DHHN16, verwendet.

1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-

V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

1.6 Fachgutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, 01.04.2024
- Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept), Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten, Alter Teich 37, 22081 Hamburg, 02.07.2025
- Vorplanung Freianlagen, Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten, Alter Teich 37, 22081 Hamburg, 14.02.2024
- Entwässerungskonzept, Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten, Alter Teich 37, 22081 Hamburg, 22.04.2024
- Fahrgeometrische Prüfung Einfahrt mit LKW, Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten, Alter Teich 37, 22081 Hamburg, 14.05.2024
- Fahrgeometrische Prüfung Ausfahrt mit LKW, Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten, Alter Teich 37, 22081 Hamburg, 14.05.2024
- Freianlagenplan Geländeauffüllungen, Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten, Alter Teich 37, 22081 Hamburg, 05.04.2024
- Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro Genest, Heerstraße 24-26, 14052 Berlin, 04.07.2025
- Verkehrstechnisches Gutachten, BERNARD Gruppe, Violenstraße 12, 28195 Bremen, März 2024
- Wasserbilanz, Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten, Alter Teich 37, 22081 Hamburg, 22.03.2024
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, 22.05.19

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der
- Verfahrensübersicht
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Abgrenzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Straßenverkehrsfläche für die Straße zur Reithalle wurde zusätzlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt.

1.8 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 11.10.2018 den Beschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 31.10.2018.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches auf.

Der Geltungsbereich wurde während des Verfahrens erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt. Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

Der Beschluss über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16. Mail 2024 gefasst. Mit den Planunterlagen wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11. Juli 2024 bis einschließlich 13. August 2024 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Anschreiben vom 17.07.2024 erfolgt. Die Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gleichzeitig erfolgt. Die Nachbargemeinden wurden ebenso beteiligt.

Auf ihrer Sitzung am 14.07.2025 hat der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Beschluss über die Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen gefasst und für die Gemeindevertretung empfohlen. Auf selbiger Sitzung wurde empfohlen, den Geltungsbereich um die Straße zur Reithalle zu erweitern.

Voraussetzung für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte ist der Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung.

2. Wahl des Planverfahrens

Die Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 18 erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, daher bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Für den Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen eine Prüfung der Umweltbelange mit dem Umweltbericht beizufügen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen und liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz.

Nach dem Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Planung sieht eine Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage vor. Mit der Entwicklung des Grundstücks erfolgt ein Lückenschluss entlang der Ostseeallee.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (4.5 (2) **(Z)**). Die Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes weist eine Ackerwertzahl von 20 auf. Die südlich gelegenen Bereiche weisen eine Ackerwertzahl von 30 auf. Das Vorhaben entspricht somit dem Programmsatz. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Programmpunkt ist auch nach der Stellungnahme des AfRL gegeben, da die Flächen des Bebauungsplanes bereits als Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Die Gemeinde liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (4.6 (4) **(G)**). Die Planung sieht die Errichtung eines Hotels vor, welches der Unterbringung der Touristen dienen soll und entspricht daher dem Programmsatz.

Im östlichen Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf der Halbinsel Tarnowitz befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

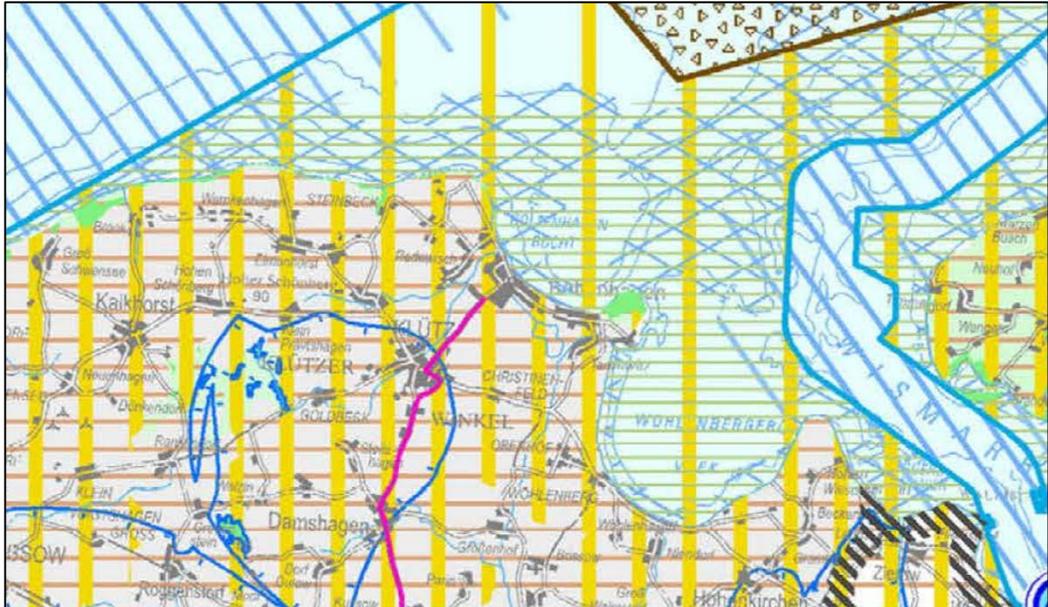


Abb. 4: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREP WM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 27.05.2024 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung konkretisiert.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird dem Oberzentrum Schwerin und dem Mittelzentrum Wismar zugeordnet. Sie liegt innerhalb des Mittelbereiches Grevesmühlen sowie im Bereich des Grundzentrums und im Nahbereich von Klütz. Unter der Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtungen soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden (3.2.2 (5) **(G)**). Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des ländlichen Raumes.

Der Hauptort der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Siedlungsschwerpunkte sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (3.3 (2) **(G)**).

Nach dem RREP WM Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.

Die Planung sieht die Bebauung innerhalb der bestehenden Ortslage vor. Dem Programmsatz wird somit entsprochen.

Die Teilfortschreibung des RREP WM besagt in Programmsatz 4.1 (8) **(G)**, dass sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen

Siedlungsbestand Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energien umgesetzt werden sollen. Die Planung sieht eine weitestgehend autarke Energieversorgung vor, die durch die Anbringung von Dachphotovoltaik gesichert wird. Dem Programmsatz wird somit Rechnung getragen.

In der Teilfortschreibung des RREP WM wird im Programmsatz 4.2 (5) **(Z)** festgelegt, dass in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken ist. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, in einem Tourismusschwerpunktraum liegt, ein überdurchschnittliches Einpendleraufkommen aufweist oder infrastrukturell beziehungsweise lagebezogen prädestiniert ist (4.2 (6) **(Z)**). Diesen Gemeinden steht eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,3 Hektar (netto) / 500 Einwohner zu.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann eine Ausnahmeregelung entsprechend Programmsatz 4.2 (6) erfolgen. Der Gemeinde steht ein Entwicklungsrahmen von 4,8 ha zur Verfügung.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 16.08.2024 wurde mitgeteilt, dass die Personalwohnungen nicht auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde angerechnet werden.

Nach den Darstellungen des RREP WM befindet sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes westmecklenburgische Ostseeküste. In diesen Räumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (3.1.3 (2) **(G)**).

Der Gesundheits- und Wellness-tourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden (3.1.3 (13) **(G)**).

Die Gemeinde befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Teile der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet. Zudem befinden sich die östlich des Zentrums liegenden Bereiche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küsten- und Hochwasserschutz.

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden (5.1 (5) **(G)**). In den Vorbehaltsgebieten sind grundsätzlich vielfältige Nutzungen und Funktionen möglich, insbesondere haben sie eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur.

Bei den Vorbehaltsgebieten für Küsten- und Hochwasserschutz handelt es sich um potenziell hochwassergefährdete Räume. Den Vorbehaltsgebieten kommt

eine Vorsorgefunktion zu. Es soll eine hochwasserangepasste und schadensminimierende Planung erreicht werden, die durch geeignete Maßnahmen das Gefahrenpotenzial verringert. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich innerhalb der überflutungsgefährdeten Niederungsflächen an der westmecklenburgischen Ostseeküste. Nach fachplanerischer Darstellung des Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern sind diese Flächen gegen das Bemessungshochwasser geschützt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird über die Landesstraße 03 an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Ortsanbindung zwischen Boltenhagen und Eulenkrug gehört zu dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz. Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 16.08.2024 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit, dass unter der Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes sowie der Prüfung der mit dem Vorhaben einhergehenden verkehrlichen Belastung auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung.

Die erneute Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgt mit dem Entwurf.

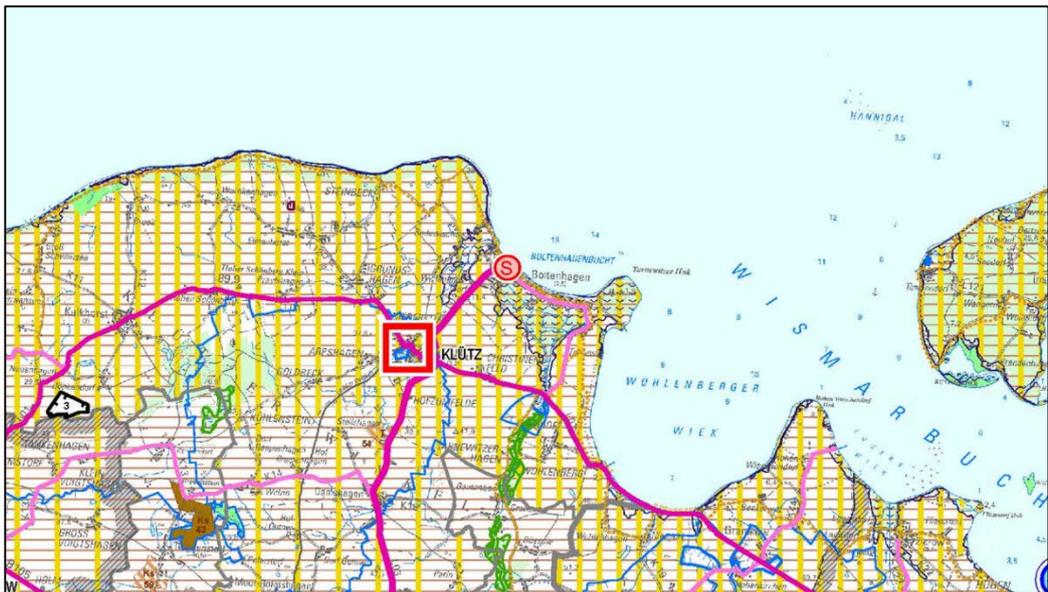


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

3.3 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits als Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Innerhalb des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 erweitert. Die Erweiterungsfläche in westlich

Richtung befindet sich innerhalb der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet für Pflege dar, welches dem Personalwohnen dienen soll. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben. Westlich angrenzend an das Sondergebiet Pflege befindet sich eine Verkehrsfläche und eine öffentliche Parkfläche, welche teilweise innerhalb des Plangebietes liegt.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in nördliche Richtung das Sondergebiet Pflege, sowie die Verkehrsfläche der Ostseeallee. Daran angrenzend befindet sich eine Waldfläche, welche innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes verortet ist. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Teile des Sondergebietes Hotel, an die ein Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung anschließt. In südlicher Richtung befinden sich Flächen für Landwirtschaft und eine Grünfläche die für die Nutzung als Sportplatz gekennzeichnet ist. Im Westen grenzt eine Fläche für einen öffentlichen Parkplatz und ein allgemeines Wohngebiet, welches sich entlang der Ostseeallee erstreckt, an den Geltungsbereich an.

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme vom 05.09.2024 die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan bestätigt. Sowohl die Entwicklung des Hotels als auch des Personalwohnens/Mitarbeiterwohnens gelten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

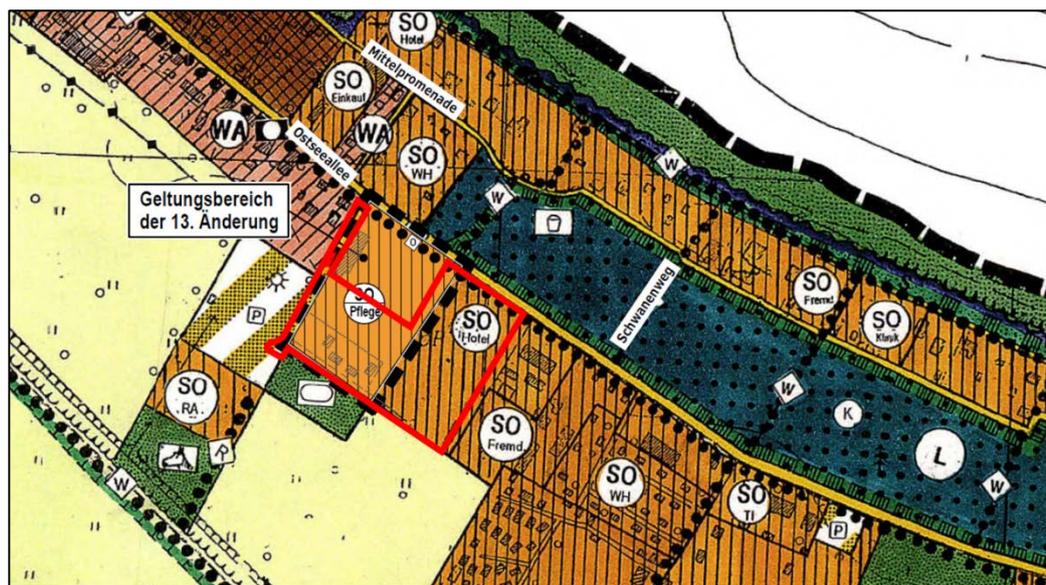


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes (rot)

3.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2004 vor. Die Darstellung der Bauflächen im Landschaftsplan von 2004 entspricht im Wesentlichen der Darstellung der Bauflächen in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

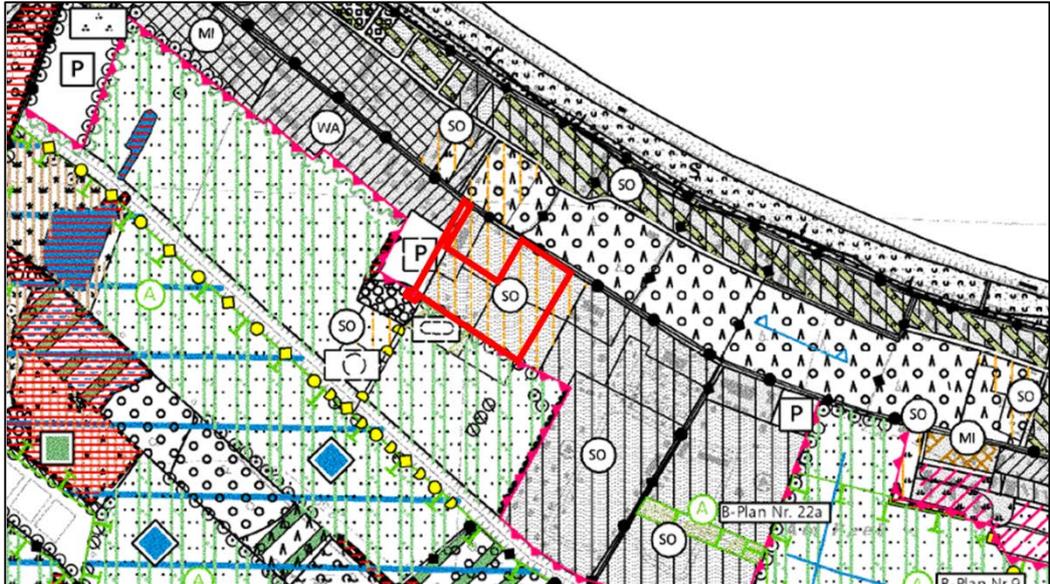


Abb. 7: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Lage des Plangebietes (rot)

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten.

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ DE_1934-302 befindet sich in östliche Richtung in einer Entfernung von ca. 1,1 km zum Plangebiet. Das GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ DE_2031-301 liegt im Norden in einer Entfernung von ca. 2,5 km.

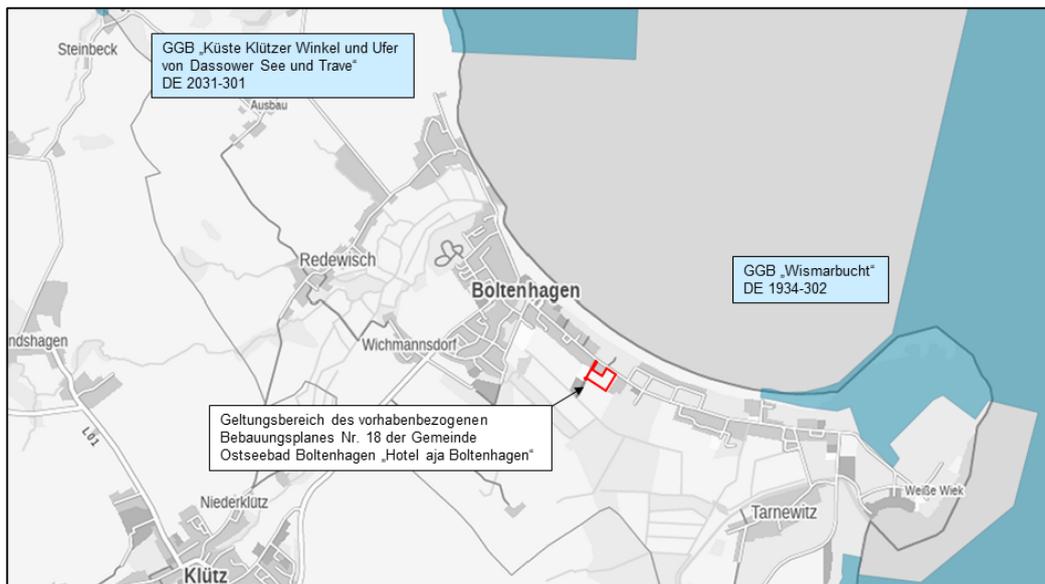


Abb. 8: Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ mit Lage des Plangebietes (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ DE_1934-401. Das Schutzgebiet liegt in nördliche Richtung ca. 270 m und in östliche Richtung ca. 2 km vom Plangebiet entfernt.

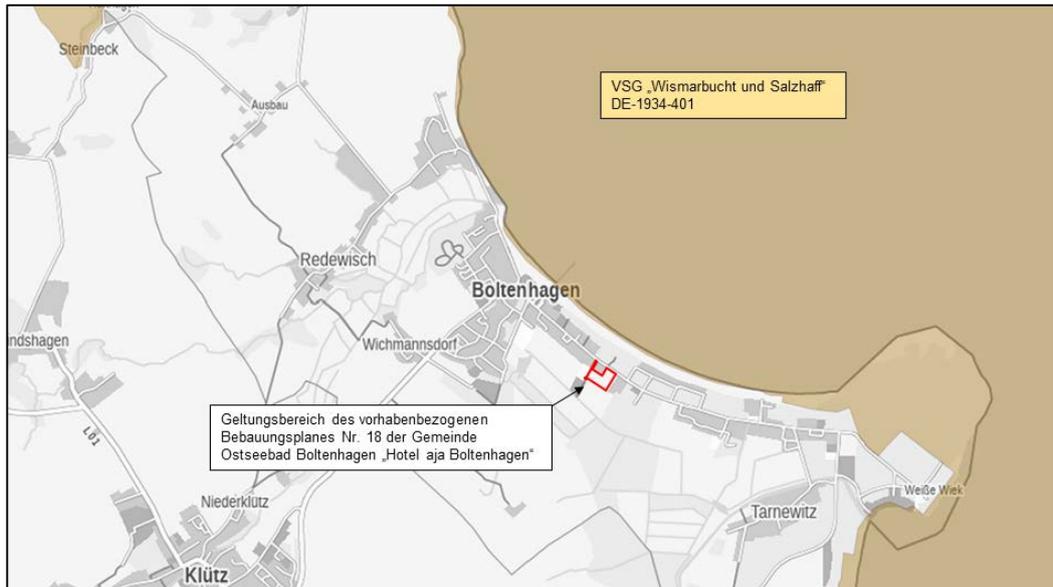


Abb. 9: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Lage des Plangebietes (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

In östliche Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ NSG_275, welches in einer Entfernung von ca. 1,1 km liegt.

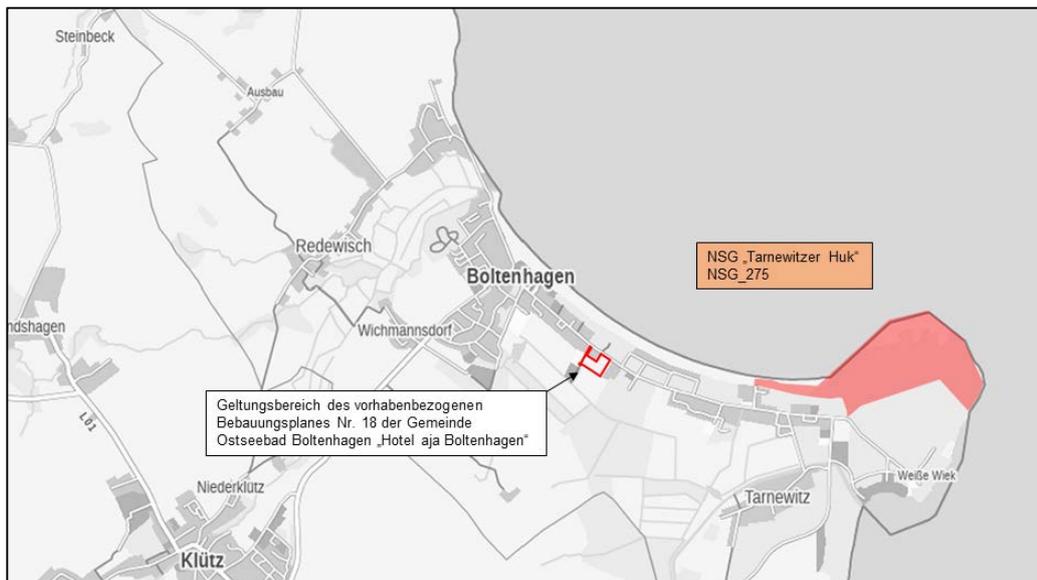


Abb. 10: Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ mit Lage des Plangebietes (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Das Küstenschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m in nördliche Richtung zum Plangebiet.

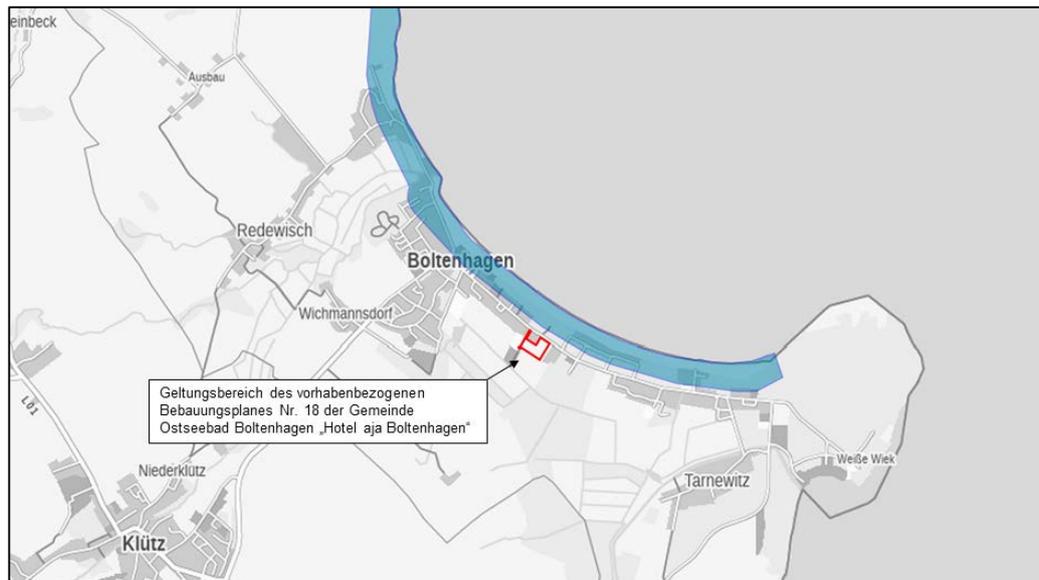


Abb. 11: Küstenschutzgebiet mit Lage des Plangebietes (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in der Stadt Klütz, in einer Entfernung von ca. 3 km zum Plangebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt westlich in einem Abstand von ca. 6 km.

Schutzobjekte

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind keine Schutzobjekte vorhanden.

3.6 Hochwasserschutz

Nach dem RREP WM 2011 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines potenziell hochwassergefährdeten Raumes. Innerhalb der Hochwassergefahrenkarte wird der Geltungsbereich als hochwassergeschütztes Gebiet mit einer Höhe zwischen 0,5 und 1 m angegeben. Im Bereich der im Norden liegenden Promenade befindet sich eine Vollschuttdüne, welche dem Hochwasserschutz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dient.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat sich mit der Hochwassergefährdung und dem Hochwasserrisiko auseinandergesetzt und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes von der Planung nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280-300 m von der Küstenlinie entfernt ist. Nach der Stellungnahme des StALU stehen der Planung aufgrund der vorhandenen Küstenschutzanlagen keine Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes entgegen.

Eine ausführliche Beschreibung der Auswirkungen auf die Umweltbelange und der entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht und im Textteil B.

Der Fachbericht zum Hochwasser mit der Problematik und den Schutzmaßnahmen wird als Anlage der Begründung beigelegt.

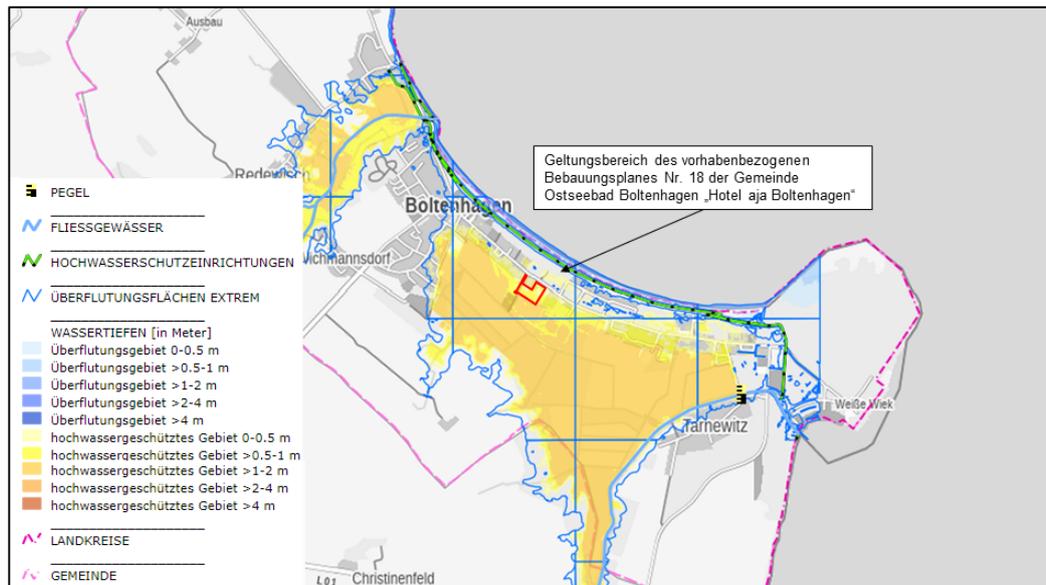


Abb. 12: Hochwassergefahrenkarte mit Lage des Plangebietes (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Städtebaulicher Bestand

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich derzeit aufgelassene Rasenflächen, die als artenarmer Zierrasen bewertet werden können. Als Biotoptyp wird hier von einer nicht oder teilversiegelten Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation, PEU ausgegangen. Im westlichen Bereich der Wiesenfläche ist eine Vegetation mit Bäumen vorhanden. Angrenzend daran befindet sich eine Erschließungsstraße und ein öffentlicher Parkplatz. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden. Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in nördliche Richtung ein Seniorenpflegeheim und die Straße Ostseeallee. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Waldfläche vorhanden. Im Osten schließt eine kleinteilige Bebauung an das Plangebiet an. Südlich des Plangebietes befindet sich eine ausgeprägte Vegetation, welche das Plangebiet von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzt. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Grundstück Ostseeallee Nr. 42b und weiter südlich ein öffentlicher Parkplatz.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Vorhabengebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Durch die Einbeziehung der Straße zur Reithalle werden Flächen der bereits rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2c berührt. Die Planung für die Straße wird entsprechend verändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt somit die Flächen des Vorhabens und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Straßenverkehrsflächen der Straße zur Reithalle, die zusätzlich in den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Siehe hierzu den entsprechenden Gliederungspunkt.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Das Planungsgebiet wird durch einen artenarmen Zierrasen (in der Eingriffs-/Ausgleichsregelung als PEU bewertet) geprägt. Im westlichen Bereich befinden sich Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten, an die ein Nutzgarten anschließt. Die verkehrliche Anbindung des Seniorenpflegeheimes und des Parkplatzes sowie der Reithalle mit den Ferienwohnungen erfolgt über die im Westen des Plangebietes verlaufende Straße zur Reithalle. Die Straße zur Reithalle ist versiegelt. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Baumreihe und das an das Plangebiet angrenzende Intensivgrünland auf Moorstandorten abgegrenzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, welche das Plangebiet von dem angrenzenden Straßenraum abgrenzt. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V befinden sich nicht innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

Eine detaillierte Beschreibung des naturräumlichen Bestandes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.4 Bestehende Immissionssituation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Hauptverkehrsstraße Ostseeallee und ist somit bereits derzeit dem Verkehrslärm ausgesetzt. Andere nennenswerte und relevante Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder Schattenwurf sind nicht bekannt.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Autobahn A 20 und über das Netz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gut erreichbar. Aus östlicher Richtung (Wismar) ist die Landesstraße L 01 aufzuführen, die über die östliche Ortseinfahrt in Tarnewitz zu erreichen ist. Aus südlicher und westlicher Richtung erreicht man das Ostseebad über die Landesstraße L 03 (westlicher Ortseingang – Wiechmannsdorf).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ostseeallee, welche die Hauptverkehrsachse der Gemeinde darstellt. Westlich innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Straße zur Reithalle, die der Erschließung des Seniorenpflegeheimes und des Parkplatzes sowie der Reithalle dient als versiegelte Fläche vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden. Entlang der Ostseeallee befinden sich beidseitig Fußwege bzw. ein Geh- und Radweg.

Als nächstgelegene Bahnhöfe sind Grevesmühlen, Wismar (je ca. 20 km entfernt) und Bad Kleinen, Lübeck (je ca. 45 km entfernt) zu benennen.

Eine direkte Anbindung des Ostseebades Boltenhagen an das Eisenbahnnetz besteht nicht.

Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen Busverbindungen nach Grevesmühlen, Wismar, Dassow und Lübeck.

Innerörtlich wird zu bestimmten Zeiten ein Shuttle-Bus-Service zwischen der Weißen Wiek und Redewisch angeboten.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeallee angeschlossen. Die Anlagen der Ver- und Entsorgung genügen derzeit nur bedingt den Anforderungen an die Versorgung des Gebietes. Insbesondere die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abschließend zu klären.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers DSR Hotel Boltenhagen GmbH. Die öffentliche Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und wird innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich in das Plangebiet aufgenommen.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

5.1 Planungsziele

Die Zielsetzungen für den Standort wurden durch den Vorhabenträger in der Dokumentation vom 30.01.2024, die dem Grundsatzbeschluss zugrunde lag, dargestellt. Die Unterlagen waren dem Vorentwurf beigefügt. Durch ein umfassendes Infrastrukturangebot sollen die fremdenverkehrlichen Ziele zur Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebots in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umgesetzt werden.

Die konkreten Zielsetzungen sind der Dokumentation des Vorhabenträgers zu entnehmen. Die Zielsetzung besteht darin, ein Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (221 Zimmer, 478 Betten) zu errichten.

Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für

- Gastronomie (Restaurant) und Bar,
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool),
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness,
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen),
- Personalwohnungen und
- oberirdischen Stellplätzen

vorgesehen.

Nach derzeitigem Stand ist von der Errichtung von 172 Stellplätzen auszugehen.

Das Projekt ist von dem Nachhaltigkeitsgedanken geprägt. Es ist das Ziel, effiziente Gebäudeenergieklassen zu realisieren und auch die Energieversorgung weitgehend autark zu etablieren. Deshalb sind die Gebäude auch entsprechend mit Photovoltaikanlagen im erforderlichen Umfang auszustatten. Derzeit ist vorgesehen, die Photovoltaikanlagen auf dem Satteldach des Hotels und im Bereich des Mitarbeiterwohnens vorzusehen. Die Möglichkeit besteht jedoch auch für alle anderen Gebäude. Darüber hinaus ist es die Absicht, zur Rückhaltung und für die gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser die Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit Dachbegrünung vorzusehen.

Der Gebäudekörper berücksichtigt die Anforderungen der Betreiber aus betriebswirtschaftlichen Gründen und hier einen konzipierten Zimmermix. Im Hotel werden Zimmer und Suiten angeboten. Es werden vorrangig mehr Familienzimmer und Suiten mit 3 bis 4 Betten angeboten. Innerhalb des

Erdgeschosses werden Public Areas angeboten. Dies sind Erkenntnisse aus dem Pandemiegeschehen. Die Standardgröße für Doppelzimmer beträgt 22 bis 24,1 m² und es sind Holzmodule vorgesehen. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Es wird eine Parkpalette mit Halbgesschen vorgesehen. Das Mitarbeiterwohnen wird als separates Bauvorhaben zur Sicherung der Rekrutierung von Mitarbeitern von außerhalb berücksichtigt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im März 2007 den Masterplan Boltenhagen 2020 veröffentlicht. Ziele innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes sind die Pflege und Gestaltung der Ostseeallee und die Entwicklung von gehobenen Hotels, um die Attraktivität des Ortes aufzuwerten.

Neben dem aja Resort Boltenhagen sind das Strandhotel und das Hotel Tarres vorgesehen. Die planungsrechtliche Regelung ist erfolgt. Modifikationen des Planungsrechts für diese Hotels sind denkbar. Insbesondere für das Strandhotel wird das Änderungsverfahren durchgeführt. Über diese Hotelstandorte hinaus sind keine weiteren Hotels in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus derzeitiger Sicht vorgesehen.

Die Planungsziele werden für das Plangebiet durch die Gemeinde dargelegt. Die Behörde hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf empfohlen, eine Auseinandersetzung der Gemeinde mit den weiteren geplanten Hotelanlagen durchzuführen. Die Begründung und der Umweltbericht werden mit Aussagen zur Kumulierung ergänzt. Dabei werden die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 vorbereitete Hotelanlage des Tarres Resort mit 233 Betten und des Strandhotels mit 266 Betten entsprechend in die Abstimmung einbezogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 Tarres Resort ist rechtsverbindlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 ist rechtskräftig und zulässig. Weitere geplante Hotelanlagen sind nicht zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches, der als 1B Lage kategorisiert wurde. Es wurde beurteilt, dass innerhalb des Bereiches kein einheitliches Gestaltungskonzept vorliegt. Zudem wurde eine Verschlechterung des Pflegezustandes der Häuser und eine abnehmende Bebauungsdichte verzeichnet. Es wurde beurteilt, dass die Attraktivität in diesem Bereich abnimmt. Dies wurde im Wesentlichen durch die Eigentümer bzw. durch die Betriebe behoben. Die infrastrukturelle Ausstattung und Einrichtungen nehmen vom Ortskern in östliche Richtung ab. Eine Aufwertung der baulichen Substanz ist erfolgt.

Durch die Schaffung eines neuen Hotels wird der Bereich durch die touristische Nutzung belebt. Es erfolgt eine Lückenschließung entlang der Ostseeallee, sodass dem Ziel der Schaffung eines Boulevard-Charakters entlang der Ostseeallee Rechnung getragen wird. Durch das sich in den städtebaulichen Kontext einfügende Hotel wird das städtebauliche Bild aufgewertet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich in nordöstlicher Richtung, angrenzend an die Ostseeallee, das Hotelgebäude. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen viergeschossigen Baukörper. Das Gebäude weist verspringende Geschossigkeiten auf. Dadurch fügt sich das Gebäude gut in die bereits bestehende städtebauliche Situation ein. Zur Ostseeallee werden die Gehölze erhalten. Dadurch wirkt das Gebäude zurückhaltender.

Die Planung im westlichen Bereich hat sich während des Planverfahrens aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Pflegeheims geändert. Die erste Planung sah eine Erschließungsstraße sowie Stellplatzanlagen im Süden angrenzend an das Seniorenpflegeheim vor. Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde angemerkt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erreicht werden, da Pflegeanstalten über niedrigere Immissionsrichtwerte verfügen. Die Planung wurde daraufhin angepasst. Angrenzend an das Seniorenpflegeheim werden die Mitarbeiterwohnungen als viergeschossiges Gebäude errichtet. Südlich des Gebäudes soll ein Parkhaus mit 2-3 Geschossen errichtet werden (mit 5 Halbebenen). Das Vorhabengebiet wird über die Ostseeallee zum Zwecke des Empfangs der Gäste erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ansonsten über die Straße zur Reithalle. Von der Straße zur Reithalle werden private Erschließungswege zur Erreichbarkeit des Hotelstandortes genutzt. Die Anforderungen an den Immissionsschutz können eingehalten werden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in nordwestliche Richtung das Seniorenpflegeheim, welches dreigeschossig errichtet wurde und in östliche Richtung schließen sich 3-geschossige Gebäude an, wobei das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Durch die verspringenden Gebäudehöhen des Hotels fügt sich dieses gut in den städtebaulichen Kontext ein. Das Einfügen in die bestehende städtebauliche Situation wird zudem durch den Erhalt der prägenden Gehölze im Norden des Plangebietes, begleitend zur Ostseeallee gefördert. Hier wird die Gestaltungsabsicht mit dem Erhaltungsgrün gemäß Vorgaben des Pflegeheimes fortgeführt.

Das Vorhabengebiet wird über eine Anbindung an die Ostseeallee verkehrlich angebunden. Die sonstige und weitere verkehrliche Anbindung des Vorhabengebietes erfolgt über die Straße zur Reithalle. Im Anschluss an die Straße zur Reithalle sollen private Erschließungsstraßen in östliche Richtung errichtet werden, die der Erschließung des Parkhauses dienen.

6. Planfestsetzungen

Die Entwicklung des Hotelstandortes ist im Zusammenhang mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 vorbereiteten Hotelanlage des Tarres Resort mit 233 Betten und des Strandhotels mit 266 Betten (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8) zu betrachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 Tarres Resort ist rechtsverbindlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 ist rechtskräftig und die Realisierung des Vorhabens zulässig. Mit der Entwicklung der Hotelstandorte ist eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur vorgesehen. Auswirkungen durch die Hotelstandorte ergeben sich für die touristische Grundbelastung im Ort. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Strandflächen. Die Hotelstandorte befinden sich in denjenigen Bereichen, in denen die Strandflächen weniger frequentiert werden als an der Seebrücke. Auswirkungen auf die Strandflächen für die Tagesgäste werden zugunsten der Verbesserung der touristischen Infrastruktur hingenommen. Weitere Hotelstandorte werden von der Gemeinde aus derzeitiger Sicht nicht geplant.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 478 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung der Mitarbeiter sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind. Zulässig ist die Errichtung einer Parkpalette mit mindestens 160 Stellplätzen.

Begründung:

Die Zahl der Stellplätze wird als ausreichend angesehen. Aufgrund von Betreiberinformationen und Vorgaben werden für ca. 78 Prozent der Hotelzimmer die erforderlichen Stellplätze realisiert (172 Stellplätze). Dies entspricht den Erfahrungswerten der Vorhabenträger. Die Herstellung der Stellplätze auf dem Gelände wird durch den Vorhabenträger realisiert.

Im Rahmen des Parkkonzeptes wird auf die Parkpalette orientiert. Festsetzungen zur zwingenden Errichtung von Tiefgaragen werden nicht vorgenommen. Die Realisierung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist nicht ausgeschlossen. Der Stellplatzbedarf soll jedoch maßgeblich im Rahmen der Errichtung der Parkpalette abgesichert werden.

Das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ dient der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Wohnen in Mietwohnungen (54 Mitarbeiterwohnungen) von betriebszugehörigem Personal des sonstigen Sondergebietes „Hotel + Parken“ dienen.

Zulässig sind Gebäude mit Mitarbeiterwohnungen, erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze.

Ferienwohnungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für Mitarbeiterwohnen dient der Regelung zur Aufnahme von Mitarbeiterwohnungen bzw. Personalwohnungen.

Es sollen auch Mitarbeiter anderer Einrichtungen, die dem touristischen Betrieb von Boltenhagen dienen, aufgenommen werden. Die Regelung erfolgt im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren. Es ist die Interessenlage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, dass Wohnraum für Dienst- und Aufsichtspersonen bereitgestellt wird. Die Regelung zum bezahlbaren Wohnraum erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nicht. Jedoch ist es die Absicht, dass Betriebswohnungen in bezahlbarem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (mit und ohne Überdachungen) um max. 200 m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen

wird bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt.

Begründung:

Klarstellend wird aufgenommen, dass die im Text-Teil B geregelten Überschreitungen zusätzlich zur festgesetzten GRZ 2 gelten. Hier wird auf die Besonderheiten der Hotelanlage eingegangen und Rücksicht genommen.

Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:

- mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 200 m²,
- mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 200 m².

Begründung:

Die für das Mitarbeiterwohnen gewählte GRZ 2 wird dadurch begründet, dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze für das Mitarbeiterwohnen zu sichern ist. Deshalb ergibt sich diese GRZ. Die Begründung wird ergänzt. Dabei wird auch beachtet, dass das Mitarbeiterwohnen unter Berücksichtigung der Schalluntersuchung nicht als adäquat zum allgemeinen Wohnen gilt, sondern die Nachweisführung zum Schallschutz nach TA Lärm zu führen sind. Insofern wird auch unter dem Gesichtspunkt der zu betrachtenden Anlage nach TA Lärm die GRZ höher festgesetzt. Die höhere GRZ ist dem Gebietstyp entsprechend gewählt und der Nutzung entsprechend gewählt. Es handelt sich nicht um die Flächen eines allgemeinen Wohngebietes. Sondern es handelt sich um Flächen für betriebsbedingtes Wohnen.

Für das Parkhaus darf die festgesetzte Oberkante auf einer Fläche von 15 m x 10 m um 3,00 m überschritten werden für das Treppenhaus und für den Aufzug.

Begründung:

Hierbei handelt es sich um einen untergeordneten Aufbau, der aus konstruktiven Belangen zwingend erforderlich ist, um das Parkhaus zu bedienen und zu bewirtschaften.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den sonstigen Sondergebieten „Hotel + Parken“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf innerhalb der Baugrenze für einen „Verbindungsgang“ zur Verbindung des Ostflügels mit dem Westflügel ein maximal 2,00 m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 3,00 m hohes (lichtes Innenmaß), oberirdisches Verbindungsbauwerk in der Ebene des 3. Obergeschosses (4. Geschoss) errichtet werden.

Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf in dem Bereich des Hotels innerhalb der Baugrenze für das Vordach das Vordach nur in der Erdgeschosszone/ oberhalb der Erdgeschosszone errichtet werden.

Begründung:

Die Bauweise wird differenziert unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen festgelegt. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse an die Gebäude für das Hotel und für die Parkpalette werden Festsetzungen zur abweichenden Bauweise getroffen. Für das Mitarbeiterwohnen ist die offene Bauweise festgesetzt und ausreichend.

Der Übergang wird in der 4. Geschossebene festgesetzt. Im 4. Vollgeschoss wird der Übergang mit den entsprechenden lichten Maßen vorgegeben.

Für eine Klarstellung wurde aufgenommen, dass die Regelung im Plan-Teil A für die Vordächer nur für die Erdgeschosszone gilt. Damit soll der Baukörper nicht übermäßig überformt werden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Parkpalette nur auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der Parkpalette und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" ist die Herstellung von mindestens 160 Stellplätzen in der Parkpalette zu realisieren.

Innerhalb gesondert umgrenzter Flächen ist die Zufahrt (ZF) für das Hotel auszubilden, die Aufstellfläche für die Feuerwehr (FW) zu realisieren (7 m x 12 m), der Fahrradabstellbereich (F) und die Anlieferung (A) vorzusehen.

Begründung:

Das Grundkonzept geht davon aus, dass die Stellplätze in der Parkpalette errichtet werden. Nur einzelne Stellplätze sollen im Empfangsbereich hergestellt werden. Dies wird durch die Festsetzungsvorgaben beachtet. Für den Bereich des Mitarbeiterwohnens ist auch der überwiegende Teil an Stellplätzen auf dem Grundstück ebenerdig auf gesondert umgrenzten Flächen vorgesehen. Auf einen umfassenden Freiflächenanteil, wie er sich sonst in Wohngebieten darstellt wird aufgrund der dem Hotel dienenden Wohnungen verzichtet. Es wird in der Parkpalette von mindestens 160 Stellplätzen ausgegangen. Nach derzeitigem Stand der Planungsabsichten sind 172 Stellplätze vorgesehen.

Für gesonderte Anforderungen werden gesonderte Festsetzungen getroffen. Dies betrifft die Anlieferungszone ebenso die Zufahrt für das Hotel und die Zufahrt für die Feuerwehr sowie die Fahrradabstellbereiche.

6.5 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der dafür festgesetzten Fläche an der „Ostseeallee“ eine Fläche von 20 m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50 m betragen.

Begründung:

Für den konkreten Bedarf werden Flächen zur Versorgung für die Trafostationen im Bereich an der Ostseeallee und an der Straße zur Reithalle in den sonstigen Sondergebieten festgesetzt.

6.6 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Flächen für Aufschüttungen innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen der Baugrundstücke maximal bis zu dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über DHHN2016 zulässig.

Begründung:

Die Flächen für Aufschüttungen werden unter Berücksichtigung des Gebäudekonzeptes und unter Beachtung der Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Damit wird der entsprechend erforderliche Grundwasserhorizont gesichert. Zusätzlich werden Anforderungen die für den Hochwasserschutz erforderlich sind beachtet.

6.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Lärmschutzwände

An den gesondert gekennzeichneten Standorten innerhalb des Plangebietes sind Lärmschutzwände zu errichten. Die Lärmschutzwände sind mit einer Höhe von 2,00 m über der angrenzenden Fahrbahn zu errichten. Das bewertete Schalldämm-Maß ist mit mindestens $R'_w = 20$ dB vorzusehen.

Einhausung

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferung ist das bewertete Schalldämm-Maß der Wand- und Dachkonstruktion mit mindestens $R'_w = 20$ dB vorzusehen.

Für die innenliegenden Seiten der Wände und der Dachkonstruktion ist ein bewerteter Absorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,5$ einzuhalten.

Asphaltierung

Die Fahrgassen zur Erschließung des Mitarbeiterwohnens, der Parkpalette, der LKW-Anlieferung und des Kurzzeitparkens sind asphaltiert oder akustisch gleichwertig vorzusehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze.

Begründung:

Im Ergebnis der Schalluntersuchung werden aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Pflegeheimes gegenüber der Anlieferungszone des Hotels und gegenüber der Zufahrt zum Mitarbeiterwohnen erforderlich. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind umzusetzen. Ergänzend werden Festsetzungen für die Befestigung der Bewegungsflächen vorgegeben, damit ausreichender Schallschutz gesichert werden kann.

6.7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) ergeben sich aus der Nebenzeichnung und ist aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 04.07.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Die zu Grunde liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind in der Nebenzeichnung als Bestandteil der Satzung (Teil B), dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen.

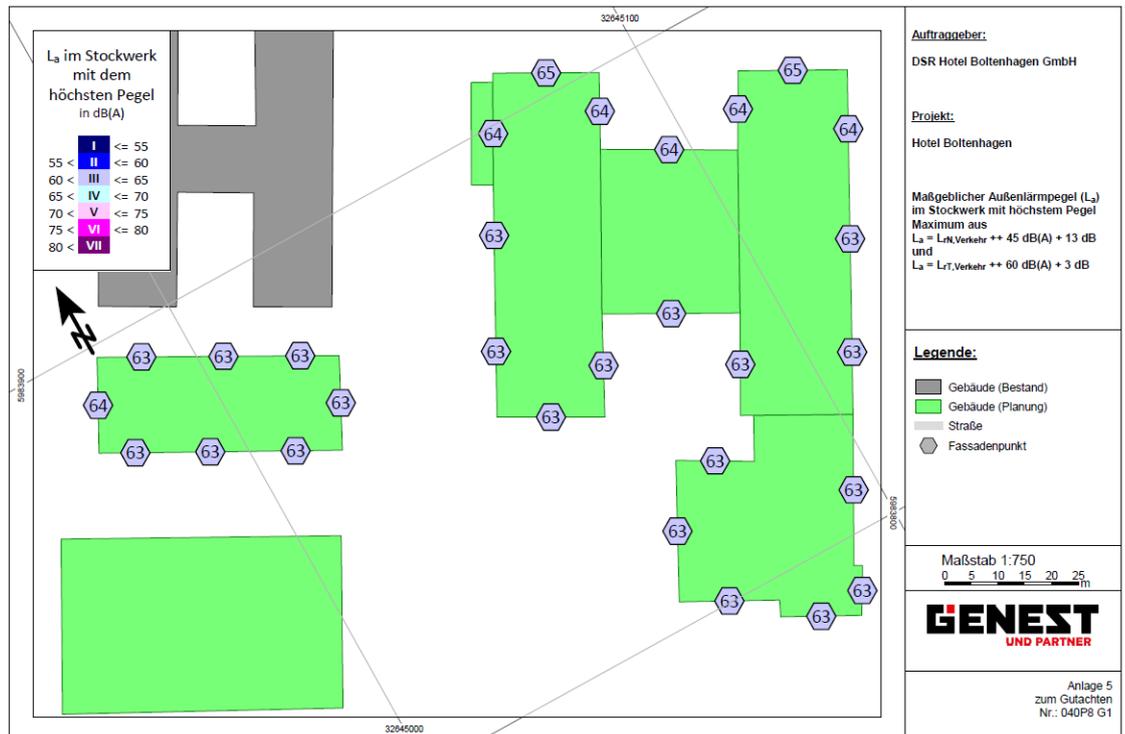


Abb. 13: Maßgeblicher Außenlärmpegel (La) im Stockwerk mit höchstem Pegel

Begründung:

Die Anforderungen der Auswirkungen des Verkehrslärms bedürfen der entsprechenden Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Diese wurden gutachterlich ermittelt und zum Schutz vor Verkehrslärm werden die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern und die Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Die Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der gutachterlichen Vorgaben festgesetzt und wurden unter Vorgaben der verkehrstechnischen Untersuchung abgeleitet und mit der Behörde abgestimmt.

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Rodung von 72 Einzelbäumen in dem Vorhabengebiet des Plangebietes für die sonstigen Sondergebiete sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass nach Landesrecht oder unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde 129 Einzelbäume als Ersatz anzupflanzen. Alternativ ist für 57 Bäume eine Ausgleichszahlung zulässig. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich sind 5 Bäume als Ausgleich zu pflanzen. Die Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind auf Standorten auf dem Gebiet der Gemeinde zu realisieren; alternativ ist eine Ausgleichszahlung zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 50 Einzelbäume als Ersatzpflanzung anzupflanzen.

Für die Rodung von 29 Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme an der Straße zur Reithalle sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass nach Landesrecht oder unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad

Boltenhagen 17 Einzelbäume als Ersatz anzupflanzen. Alternativ ist für 3 Einzelbäume eine Ausgleichszahlung zulässig.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens sind die erforderlichen Einzelbäume anzupflanzen. Die abschließende Regelung zu Standorten für die Anpflanzung der Einzelbäume erfolgt im Antragsverfahren und bis zum Satzungsbeschluss. Dies betrifft sowohl das Vorhabengebiet als auch die Zufahrt zur Straße zur Reithalle.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:

- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
- Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.

Unzulässig sind insbesondere:

- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

Begründung:

Zur Bewertung und zur Minimierung der Lichtimmissionen werden rechtseindeutige Vorgaben getroffen, um den Grad der Lichtimmissionen einzuschränken und die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sowie die Aufenthaltsqualität für den Menschen optimal zu gestalten.

6.9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920¹ und R SBB 2023²) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen

nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.

b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.

c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.

Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Landkreis NWM zu informieren und es ist entsprechend Ersatz vorzunehmen.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv (verschulte) mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die Anpflanzungen auch innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ an anderen geeigneten Standorten erfolgen.

Für die Ausgleichspflanzungen entlang des südwestlichen Randes des Geltungsbereiches sind standortgerechte Säuleneichen (*Quercus Robur Fastigiata*) als Anpflanzung in linearer Form zu pflanzen.

Die östliche Fassadenfläche der Parkpalette im Sondergebiet Hotel und Parken ist mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen. Die Anforderungen an Pflege, Bewässerung und dauerhafte Sicherung der Begrünung sind zu beachten. Min. 50 % der östlichen Fassadenwand sind zu begrünen.

Begründung:

Unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung von Projekten werden entsprechende Vorgaben zum Schutz vor mechanischen Schäden, zum Schutz des

Wurzelschutzbereiches sowohl für das Befahren als auch den Auf- und Abtrag berücksichtigt. Anforderungen an unvorhergesehene Ereignisse werden berücksichtigt. Ansonsten sind die Bäume artgleich zu ersetzen.

Für die Realisierung der Anpflanzungen werden konkrete Vorgaben für die sonstigen Sondergebiete getroffen. Ansonsten sind für Anpflanzungen Bäume, die den Ausgleichserfordernissen der HZE entsprechen zu verwenden. Aus optischen Gründen wird die Fassadenfläche, die sich östlich der Parkpalette befindet zwingend für Kletter- und Rankbepflanzungen vorgesehen. Alternativ sind auch die anderen Fassaden durchaus mit Kletter- und Rankbepflanzungen zu versehen. Nach Süden wirkt sich für die Landschaftsbildsituation die vorgesehene Anpflanzung parallel zur Parkpalette vorteilig aus.

6.10 Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Begründung:

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Stellungnahmeverfahren ist hier eine Präzisierung im Rahmen des Entwurfs erfolgt. Es ist ein konkretes Vorhaben festgesetzt. Deshalb werden die Anforderungen im Durchführungsvertrag geregelt. Es ist für den Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes durch keine Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt. Deshalb sind im Grunde solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.11 Aufschiebend bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Baukörper des Mitarbeiterwohnens ist zu errichten, bevor die Parkpalette durch das Hotel genutzt wird. Zusätzlich erfolgt die Regelung im Durchführungsvertrag.

Begründung:

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Schalluntersuchung ist zum Schutz des Pflegeheimes das Gebäude für das Mitarbeiterwohnen zu errichten, bevor die Parkpalette für das Hotel genutzt wird. Dadurch kann durch die Sichtverstellung und durch aktive Maßnahme der Schallschutz für das Pflegewohnen gewährleistet werden. Für das Mitarbeiterwohnen sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

6.12 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhenlage des Höhenbezugspunktes auf dem Gelände. Der Höhenbezugspunkt wird in der Planzeichnung, Teil A je Baufeld im DHHN2016 festgesetzt.

Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante-OK) gelten folgende obere Bezugspunkte:

- für die Gebäudehöhe (OK): oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone) oder die Firsthöhe als Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen).

Maßgebend sind das eingedeckte Dach bzw. die fertig gestellte Dachhaut.

Begründung:

Die Bezugspunkte innerhalb des Plangebietes ergeben sich durch die Aufschüttung des Geländes.

Der Bezugspunkt ergibt sich dadurch, dass das Gelände aufgeschüttet wird, um hier der entsprechenden Entwässerungssituation und Regenwassersituation gerecht zu werden. Die Aufschüttungen im Zusammenhang mit der baulichen Anlage sind vorgesehen, um die Ableitung des Oberflächenwassers zu sichern. Dabei ist beachtlich, dass die Höhe der Umgebungssituation an der Straße entspricht. Die Auswirkungen auf südlich und westlich angrenzende Grundstücke und auch östlich angrenzende Grundstücke werden dadurch ausgeschlossen, dass Mulden zum Auffangen des anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt werden, so dass eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird.

7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Fassade

Die östliche Fassadenfläche der Parkpalette im Sondergebiet Hotel und Parken ist mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen.

Begründung:

Auf gesonderte Vorgaben für die Fassade wird verzichtet. Es wird lediglich festgelegt, dass die östliche Fassadenfläche mit Kletter- und Rankbepflanzung zu versehen ist. Aufgrund des konkreten Vorhabens und dem Abschluss des Durchführungsvertrages ergibt sich das Erfordernis von Festsetzungen nicht.

7.2 Dächer

Die Flachdächer von Gebäuden und die flachgeneigten Dächer von Gebäuden sind als Gründach auszubilden. Zulässig ist auch eine Kombination mit Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach des Hotels zulässig.

Begründung:

Unter dem Nachhaltigkeitsgesichtspunkt und unter der Vorgabe das Oberflächenwasser schadlos und gedrosselt abzuleiten, werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Gründach versehen. Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen soll dadurch nicht berührt werden. Weitergehende Vorgaben für die Gestaltung der Dächer werden nicht vorgenommen, weil Regelungen dazu durch das konkrete Vorhaben nicht erforderlich werden. Zusätzliche Regelungen sind im Durchführungsvertrag möglich.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig

- als Hecke zwischen dem benachbarten Pflegeheim und den östlich angrenzenden Grundstücken: bis 2 m Höhe,
- in den sonstigen Sondergebieten "Hotel + Parken" und „Mitarbeiterwohnen“: bis zu 2 m Höhe.
- Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen (ausgenommen sind Hecken, die blickdicht werden).

Begründung:

Für Einfriedungen ist die Vorgabe wichtig, dass blickdichte Einfriedungen, wie Bretterwände oder Mauern unzulässig sind. Hecken als Einfriedungen sind in jedem Falle zulässig. Für die Grenze zwischen Pflegeheim und Hotel wird eine Hecke vorgesehen. Diese darf die Höhe von 2 m nicht überschreiten. Beim Erfordernis von Einfriedungen zwischen dem Mitarbeiterwohnen und dem Sondergebiet „Hotel + Parken“ werden Einfriedungen ebenso mit einer Höhe bis zu 2 m begrenzt.

7.4 Sonstige bauliche Anlagen

Oberirdische Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllbehälter und weiterhin Anlagen für die Medienversorgung sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wandbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Von dieser Regelung sind Trafo-Stationen ausgenommen.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 8 m² je Standort zulässig.

Fahnenmasten sind zulässig.

Begründung:

Um den Außenbereich der Grundstücke und die Außenwirkung dauerhaft zu regeln, werden Festsetzungen für die Anlagen, die der Medienversorgung und der Abfallbeseitigung dienen vorgesehen. Darüber hinaus werden konkrete Vorgaben für die Werbeanlagen getroffen, um Einfluss auf die Außenwirkung zu nehmen.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" wird für das Hotel festgesetzt, dass für das gesamte Gebiet die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Begründung:

Die Festsetzung nach § 22 BauGB wird durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausdrücklich berücksichtigt. Es ist das Ziel der Gemeinde zusätzliche Regelungen zum Ausschluss der Unterwanderung der Hotelnutzung zu sichern. Zusätzliche Regelungen sind im Durchführungsvertrag vorgesehen. Auch bei anderen Hotelstandorten hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dies entsprechend beachtet.

Die Gemeinde hat diese Festsetzung bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für das Strandhotel getroffen, um die festgesetzte Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Somit wird für das Sondergebiet die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (Teileigentum, Wohnungs- und Teilerbbaurechte sowie Dauerwohnrechte und Dauernutzungsrechte) gemäß § 22 BauGB der Genehmigungspflicht unterstellt. Mittels Einführung der Genehmigungspflicht werden die Ziele der Planung gesichert und die Bildung von Dauerwohnungen (auch Zweitwohnsitze oder Altersruhesitze) unterbunden. Durch die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohneigentumsgesetz würde die vorgesehene Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden, da hierdurch im Ortszentrum Boltenhagens dem Fremdenverkehr Flächen für die Urlaubsgäste entzogen werden würden.

Weiterhin tritt der Gesichtspunkt der Sicherung und Verbesserung der Fremdenverkehrsstruktur in den Vordergrund.

Aus diesem Grunde wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB eingeführt. Entsprechende Regelungen wurden auch in anderen rechtsverbindlichen Plänen der Gemeinde Ostseebad getroffen.

Für die Bestimmungen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 teilt die Gemeinde dem Grundbuchamt den Beschluss über die Satzung, das Datum des Inkrafttretens sowie die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke vor Bekanntmachung rechtzeitig mit. Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Darüber hinaus werden Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde im Durchführungsvertrag getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor der Beantragung einer Baugenehmigung zur Sicherung der geplanten Nutzung des Objektes als Hotel durch Eintragung einer entsprechenden Baulast und Grunddienstbarkeit.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz – Lärm

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Genest am 04.07.2025 erstellt. Der Schutzanspruch für das Vorhaben wird dem einer Gemengelage mit den Anforderungen eines Mischgebietes gleichgestellt.

In Vorbereitung der schalltechnischen Untersuchung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Die verkehrstechnische Untersuchung wird der Dokumentation beigelegt; verkehrstechnisches Gutachten, Bernard Gruppe, Violentstraße 12, 28195 Bremen, März 2024.

Auf dieser Grundlage wurden die Vorgaben für die Bewertung der Auswirkungen durch den Schall ermittelt. Die entsprechenden Anforderungen wurden mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Plangebietes tags und nachts eingehalten werden. Auch die Anforderungen betreffend der Fahrzeuggeräusche außerhalb des Plangebietes werden erfüllt.

Durch den erhöhten Verkehrsfluss, welcher aus dem Vorhaben resultiert, werden Pegelzunahmen von max. 0,2 dB entlang der Hauptstraße der Ostseeallee und eine Zunahme von maximal 1,1 dB entlang der Nebenstraße der Ostseeallee ausgewiesen.

Im Bereich der Ostseeallee kommt es im Plangebiet durch die Verkehrsgeräusche zu Beurteilungspegeln von maximal 59 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts. An den meisten Fassaden werden die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005-1 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt gemäß DIN 4109-1 maximal 65 dB(A).

Aufgrund von erhöhten Lärmeinwirkungen werden im Plangebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen errichtet. Im westlichen Bereich des Hotels ist eine Zone zur Anlieferung für LKW vorgesehen. Damit in diesem Bereich keine erheblichen Immissionen für das angrenzende Seniorenpflegeheim entstehen, ist in dem Bereich eine Lärmschutzwand vorgesehen. Westlich angrenzend an das Mitarbeiterwohnen wird eine weitere Lärmschutzwand errichtet, welche das Seniorenpflegeheim vor Lärmbelastungen von der privaten Erschließung aus abschirmen soll.

Anforderungen an kurze Geräuschspitzen sind im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

9.2 Immissionsschutz – Gerüche

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche ergeben sich keine Anhaltspunkte, sodass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen.

9.3 Klimaschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Gründächer auszubilden. Dadurch wird die Versickerung und gedrosselte

Ableitung bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers gefördert. Eine Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen wird im Plangebiet zugelassen, um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung ist möglich.

Die Biodiversität und die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes sollen durch eine ausgeprägte Vegetation gefördert werden. Die östliche Fassade der Parkpalette soll großflächig begrünt werden (mindestens 50 %). Für die Begrünung sollen Selbstklimmer oder Kletter- und Rankpflanzen verwendet werden.

Innerhalb des Plangebietes werden zudem mindestens 50 Bäume zur Anpflanzung festgelegt, die als Ersatzpflanzungen für die gerodeten Bäume hergestellt werden sollen. Sowohl die Fassadenbegrünung als auch die Baumpflanzungen tragen zu einer verbesserten Aufnahme des Niederschlagswassers und zu einem besseren Klima bei.

Zusätzliche Maßnahmen sind die Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück.

Die durch die Realisierung des Vorhabens entstehenden Eingriffe wurden bilanziert und adäquate Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die Aufwertung soll durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll zur Verbesserung der klimatischen Situation in der Ortslage und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beitragen. Die konkreten Ausgleichsstandorte werden verbindlich bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Die Eingriffe durch flächenhafte Versiegelungen und Rodungen von Gehölzen sollen durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden, sofern die Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und Baumpflanzungen innerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen. Vorzugsweise sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes auch für flächenhafte Eingriffe erfolgen; z.B. durch Rückbau baulicher Anlagen in Redewisch, die auch mit einer Verbesserung des Landschaftsbildes verbunden sind.

Die Kletter- und Rankbepflanzungen tragen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der Regelung der Nachbarschaften bei. Sämtliche Anpflanzungen sind für eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen geeignet und reduzieren Auswirkungen durch das Vorhaben.

10. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt von der Ostseeallee zum Empfang der Gäste vorgesehen. Einzelne Stellplätze sind im Empfangsbereich berücksichtigt. Der ruhende Verkehr soll ansonsten maßgeblich über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden. In diesem Bereich sind auch die Zufahrten zu den Stellplätzen für die Hotelgäste und die Zufahrt für das Mitarbeiterwohnen vorgesehen.

Die Straße zur Reithalle dient ohnehin bereits der verkehrlichen Anbindung des Sportplatzes, des Baltic Quartiers und der Reithalle und den zugehörigen Ferienwohnungen.

Die verkehrliche Anbindung ist über den Anbindepunkt an der Ostseeallee möglich. Dies wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung bereits belegt. Für die geplanten Pkw-Verkehre ist ein Ausbau der Straße zur Reithalle notwendig. Hierbei sind die Anforderungen aus der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes und der Nutzung für das aja Hotel und die Zufahrt für die Parkpalette und für das Mitarbeiterwohnen entsprechend zu beachten. Im Planverfahren wurde entschieden, dass die Straße zur Reithalle in den Plangeltungsbereich einbezogen wird, um den Ausbau der Straße planungsrechtlich zu sichern. Somit ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch die Straße berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt somit die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße zur Reithalle sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan. Für den Ausbau der Straße ist die Rodung der Eiche an der Zufahrt notwendig. Die Rodung der Eiche auf der Straße zur Reithalle wurde aus überwiegend öffentlichem Interesse nach Abstimmung mit der Behörde vor Ort in Aussicht gestellt, zumal weitere verkehrliche Anbindungen abgesichert werden.

Direkte Zufahrten zum Vorhabengebiet von der Ostseeallee bestehen für das Hotel und das Kurzzeitparken sowie für die Feuerwehzufahrt und die Anlieferung. Weitere Zufahrten sind an der Straße zur Reithalle für die Zufahrt der Parkpalette und das Mitarbeiterwohnen vorgesehen. Die Zufahrtsstraße ist verkehrsgerecht und in erforderlicher Breite unter Berücksichtigung der Anforderungen an die daran angebundenen Grundstücke auszubauen.

In der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg wird auf die sich überschneidenden geplanten Zufahrten von der Ostseeallee mit den zu erhaltenden Bäumen und deren Wurzelschutzbereichen hingewiesen. Die Zufahrten zum Hotel wurden nach eingehender Betrachtung und der Abwägung der verschiedenen zu berücksichtigenden Belange festgelegt. Hier wurde die Lage der geschützten Bäume und deren Wurzelschutzbereiche betrachtet. Unvermeidliche Eingriffe in den Wurzelschutzbereich wurden im Zusammenhang mit der Betrachtung weiterer Belange wie u. a. vorbeugender Brandschutz, Immissionsschutz und die Umgrenzung sonstiger Flächen auch unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen geprüft. Für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich gesetzlich geschützter Bäume sind entsprechende und geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen (vgl. Teil 2, Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung). Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet und im Gemeindegebiet vorgesehen und werden entsprechend festgelegt. Die Festlegung zur Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt abschließend bis zum Satzungsbeschluss.

Die verkehrstechnische Untersuchung des Gutachterbüros Bernard Gruppe ZT GmbH vom März 2024 weist für die untersuchten Knotenpunkte Ostseeallee/Parkplatzzufahrt, Ostseeallee/Lieferverkehr, Ostseeallee/Zu- und Ausfahrt Haupteingang eine Verkehrsqualität der Stufe A auf. Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss behindern, sind in den Bereichen nicht zu erwarten. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass ausreichende Kapazitätsreserven an allen vier Knotenpunkten vorhanden sind, um erhöhte Touristenverkehre während der Sommermonate leistungsfähig abzuwickeln.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Belastung ist insbesondere die Ostseeallee in den Sommermonaten stark beansprucht. Defizite in der

Abwicklung des Verkehrs entstehen im Wesentlichen durch unregelmäßige Lieferverkehre. Hier sollen entsprechende Regelungen und/oder Ordnungsmaßnahmen vorgesehen werden.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Die Hauptanschlüsse werden auf Grundlage einer entsprechenden Bedarfsberechnung so dimensioniert, dass alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Der Anbindepunkt für das Flurstück 132/1 befindet sich im Gehwegbereich der Ostseeallee. Ein Trinkwasserhausanschluss des Flurstücks 133/5 an diese Leitung muss gesondert geprüft werden. Sollte dieser Trinkwasserhausanschluss nicht möglich sein, ist der Anbindepunkt für das Flurstück 132/1 auch für dieses Flurstück zu nutzen. Bei nicht ausreichenden Kapazitäten können beide Teilgebiete alternativ über einen Trinkwasserhausanschluss versorgt werden. Dieser ist dann über Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG. Es ist eine Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zur dauerhaften Sicherung der gemeinsamen Nutzung erforderlich.

11.2 Abwasserbeseitigung

11.2.1 Schmutzwasserableitung

Die Abwasserentsorgung ist über die bestehenden Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Ein Anschluss zur Schmutzwasserentsorgung ist auf dem Flurstück 132/1 betriebsfertig vorhanden. Die Dimensionierung ist auf Grundlage der Bedarfsmengen zu prüfen.

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Investor und ZVG. In den rechtlichen Vorschriften festgelegte Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Notwendige Vorbehandlungen des Schmutzwassers sind durch den Vorhabenträger innerhalb der privaten Grundstücksentwässerungsanlage vorzusehen.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig. Es ist eine Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zur dauerhaften Sicherung der gemeinsamen Nutzung erforderlich.

11.2.2 Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gelände „Hotel und Parken“ kann vollständig versickert werden. Für die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die

Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde liegt vom 02.07.2025 vor.

Für das Grundstück des Mitarbeiterwohnens ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, sodass in dem Bereich eine Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen ist. Als abzuleitender Überschuss wurde eine Menge von 20,0 l/s ermittelt.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann eine bestehende Leitung zur Ableitung des Oberflächenwassers genutzt werden. Der Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers wurde bereits gestellt. Die Inaussichtstellung für die Vorgehensweise wurde bestätigt. Die Antragsunterlagen sind entsprechend aufzubereiten und die Genehmigungen einzuholen. Die Zulassung für die Anbindung an die gemeindliche Leitung für die vorübergehende Lösung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt vor. Die Einleitung in die vorhandene Siel-Leitung über die Erschließungsstraße erfolgt zunächst provisorisch. Das abfließende Niederschlagswasser soll vorläufig in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Die Leitung wird als ausreichend leistungsfähig bewertet. Diese Vorgehensweise wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Zukünftig ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über eine neu herzustellende Leitung in der Straße zur Reithalle vorgesehen. Der Kanal und die Straße sollen neu gebaut werden. Hierfür werden die technischen Planungen und Regelungen geführt. Die Anforderungen nach DWA-A 138 sind zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Errichtung der Straße zur Reithalle über die Regenwasserableitung entsorgt werden. Hierzu bedarf es einer Anschlussgenehmigung an die Regenwasserableitung und einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Bau der Anlagen.

Auf dem Grundstück sind dezentrale Versickerungsmaßnahmen vorgesehen.

Für die Benutzung oberirdischer Gewässer sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Allgemeines“ und DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlagsbedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung.

Das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser bleibt bis zum Erscheinen der Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 gültig.

Ungefasstes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässernutzungsstatbestand. Die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses sind zu beachten. Der natürliche Abfluss des wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden, bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleibedeckte Dachflächen sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, um das Abfließen von belastetem Niederschlagswasser zu verhindern. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Das Entwässerungskonzept für den Entwurf und der Bericht mit aktueller Wasserbilanz lassen die Bewertung der zukünftig gesicherten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu.

11.3 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet kann durch die Hydranten WA03364495 mit einer Entnahmemenge von > 96 m³ und A1027-1092 mit einer Entnahmemenge von 48-96 m³ sichergestellt werden. Es empfiehlt sich die Nutzung des Hydranten mit einer Leistungsfähigkeit von > 96 m³. Der Hydrant ist bisher nicht vertraglich zur Löschwasserversorgung gesichert. Es bedarf daher einer Erweiterung der Vereinbarung, die auf Antrag der Gemeinde möglich ist.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§14 LBauO M-V).

Die Erreichbarkeit für Löschfahrzeuge wird für die Gebäude im nördlichen Bereich über die Ostseeallee gesichert. Die südlichen Bereiche werden durch die Erschließungsstraße zur Reithalle mit einer Wendeanlage für Löschfahrzeuge angeschlossen. Die Feuerwehrflächen innerhalb des Plangebietes werden als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr (FW) festgesetzt. Der Gebäudekomplex ist somit von Nordosten als auch von Südwesten für die Feuerwehr zu erreichen. Auch im Falle einer Grundstücksteilung sind die FW-Flächen gesichert und die Erreichbarkeit des südlichen Hotelkomplexes gewährleistet.

Die Zufahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen.

11.4 Energieversorgung

Für die Energieversorgung wird auf ein nachhaltiges Konzept der Energieversorgung orientiert. Die Anforderungen werden auch im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geregelt. Höchste Standards sind einzuhalten. Die Elektroenergieversorgung ist möglich. Flächen dafür werden festgesetzt. Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die E.dis AG.

11.5 Gasversorgung

Der Bestand an Versorgungsleitungen auf den angrenzenden Grundstücken ist zu beachten. Im Gehweg der Ostseeallee sind Leitungen der HanseGas GmbH vorhanden.

11.6 Telekommunikation

Der Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist möglich.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist.
- rechtzeitig verlässliche Angaben durch den Erschließungsträger zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung gemacht werden.
- die rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

11.7 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung für das Hotel kann über die Bereitstellung der Abfallbehälter an der Ostseeallee gewährleistet werden.

Für den Bereich des Mitarbeiterwohnens kann zukünftig die Müllentsorgung nach Ausbau der Straße zur Reithalle und Ausbau einer Wendeanlage für Abfallsammelfahrzeuge gesichert werden.

Abfallbehältersysteme sind so anzuordnen, dass eine fachgerechte Entsorgung ermöglicht wird. Das System der Abfallentsorgung ist im Zuge der weiteren Planung und Vorbereitung abzustimmen. Weitergehende Regelungen sind im Durchführungsvertrag vorgesehen.

12. **Flächenbilanz**

Das Plangebiet wurde im Verfahren angepasst. Die neuen Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		19.821,70
▪ SO Hotel + Parken	16.969,30	
▪ SO MW (Mitarbeiterwohnen)	2.852,40	
Versorgungsflächen		49,10
▪ Trafo (Elektrizität)	49,10	
Straßenverkehrsfläche		1.697,00
Öffentliche Straßenfläche	678,20	
Verkehrsberuhigter Bereich	1.018,80	
Gesamtfläche des Plangebietes		21.567,80

13. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

13.1 **Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt wird.

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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

13.2 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde 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.

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

13.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

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 dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

13.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

13.5 Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden, bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b (1) Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

13.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich mit 3,70 m ü. NHN angesetzt. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist.

Das Plangebiet für die Vorhaben befindet sich in einem potentiellen Überflutungsgebiet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden (Quelle: StALU 20.02.2024).

Der Bereich des Tarnewitzer Bachs wird durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Der Tarnewitzer Bach verfügt über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht. Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten

sind, auch wenn die Verwaltung dann überströmt werden würde. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist, ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen (Quelle: StALU 20.02.2024).

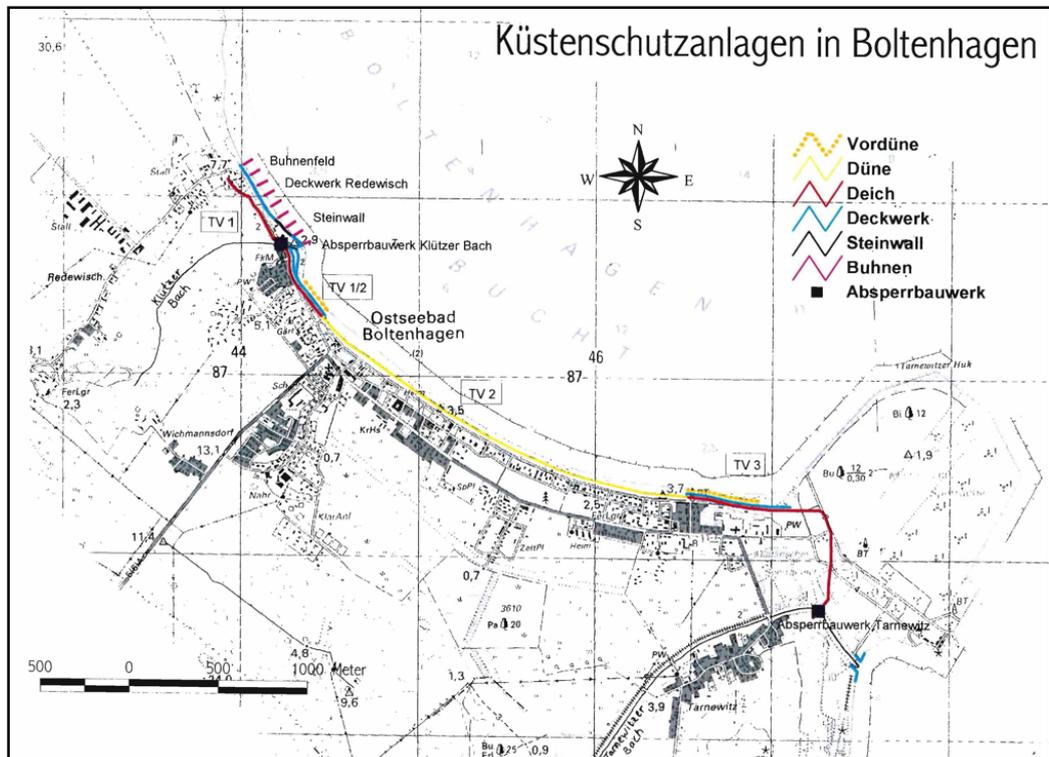


Abb. 14: Übersicht über die bestehenden Küstenschutzanlagen im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Für Hochwasserereignisse mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der relevanten Schutzgüter insbesondere der menschlichen Gesundheit zu rechnen. Im Falle des Worst Case Ereignisses geringer Wahrscheinlichkeit - Extrem-Ereignis HQ_{extrem} (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen) und der großflächigen Überflutung des Küstengebietes, in dem der Vorhabenstandort liegt, kann das Wasser nicht mehr über Notwasserwege abgeleitet werden. Der Vorhabenträger trifft hier bauliche, mobile und operative Vorsorge- und Schutzmaßnahmen:

Hotel:

- Anordnung Beherrbergungsräume ab 1. OG (+ 7,11 NHN)
- vorzugsweise Anordnung von Technikräumen mit sicherheitsrelevanter sowie hochwertiger Technik in den Obergeschossen bzw. Schutz durch Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- Schutz der EG-Eingänge durch mobile Maßnahmen (Sandsäcke)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

MA-Wohnen:

- Anordnung der Wohnungen ab 1. OG (+ 4,50 NHN), im EG nur Parkplätze, Abstellräume und Technik.

- Sicherung der Technikräume durch den Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

Parkpalette:

- operative Maßnahmen: die PKWs müssen entfernt und die Elektroversorgung abgeschaltet werden, dann ist eine mögliche Überflutung unkritisch.

Im Rahmen der Außenplanung werden laut fachplanerischem Bericht keine Schutzmaßnahmen im Fall von Hochwasser getroffen. Bauliche Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen sind hier durch den Bauträger vorzusehen.

13.7 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Reptilien

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.

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.

13.8 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

13.9 Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten 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. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920³ und R SBB 2023⁴) zu berücksichtigen. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde. Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

13.10 Waldabstand

Die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ gilt als Waldgrenze. Hiernach liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 20 LWaldG M-V). Südlich der „Ostseeallee“ vorhandene Bebauung gilt als prägend. Der prägende Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen und im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulässig.

13.11 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

13.12 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13.13 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Externer Ausgleich durch Kompensationsflächenäquivalente

Externer Ausgleich durch Kompensationsflächenäquivalente für das Vorhabengebiet

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) für Eingriffe in das Vorhabengebiet für die Errichtung des Hotels und das Mitarbeiterwohnen in Höhe von 29.250,71

KFÄ wird über Ökopunkte und vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

Externer Ausgleich durch Kompensationsflächenäquivalente für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Straßenbau

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Straßenbau in Höhe von 333,75 m² KFÄ wird über Ökopunkte und vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

Baumersatz

Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 50 Bäume zur Anpflanzung festgelegt. Ersatzpflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können, sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchzuführen. Außerhalb des Plangebietes sind bis zu 84 Bäume als Ersatz zu pflanzen oder sollen alternativ durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden.

In Abhängigkeit von der Zahl der Anpflanzungen auf dem Gebiet des Vorhabens im Plangebiet ergibt sich die Zahl der außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichspflanzungen. Von den 129 anzupflanzenden Ausgleichsbäumen sind abzüglich der Ausgleichspflanzungen auf den Vorhabenflächen innerhalb des Plangebietes die externen Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für Eingriffe im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme an der Straße zur Reithalle sind 17 Ausgleichspflanzungen vorzusehen.

In Abhängigkeit von der Realisierung von Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes ergibt sich die Anzahl der außerhalb des Plangebietes vorzusehenden Anpflanzungen. Ausnahmsweise sind für einzelne Bäume Ersatzzahlungen zulässig.

Der unteren Naturschutzbehörde ist die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vor Satzungsbeschluss vorzulegen (§) Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Die Untere Naturschutzbehörde ist dann über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

13.14 Belange der Bundeswehr

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Nach ihrem bisherigen Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Belange der Bundeswehr der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

13.15 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

13.16 Natura2000-Verträglichkeit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde die Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) durchgeführt. Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) zu bewerten.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu bewerten.

Im Ergebnis ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura2000-Gebiete zu bewerten. Eine Verträglichkeitsprüfung für die Natura2000-Gebiete muss nicht durchgeführt werden.

13.17 Regelung zum anfallenden Oberflächenwasser

Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wurde ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer/Antrag auf Versickerung für das Grundstück gestellt. Dezentrale Maßnahmen wie Versickerung und Rückhaltung werden auf dem Grundstück umgesetzt. Eine Versickerung des auf dem Gelände „Hotel und Parken“ anfallenden Niederschlagswassers kann vollständig auf dem Grundstück erfolgen. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde vom 02.07.2025 liegt vor. Für das Grundstück des Mitarbeiterwohnens kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden. Der abzuleitende Überschuss wurde durch den Fachplaner mit 20,0 l/s angegeben. Die Ableitung des Überschusses ist über die Straße zur Reithalle geregelt. Die rechtlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung sind zu beachten. Im Falle von Starkregen erfolgt die Regenwasserrückhaltung vollständig auf dem Grundstück gemäß DIN 1986-100 bis einschließlich dem 30-jährigen Regenereignis.

13.18 Gebäudetechnik

Für die Gebäudetechnik wird empfohlen, die schalltechnischen Anforderungen zur technischen Gebäudeausrüstung im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Die Plausibilität zur Errichtung der Gebäudetechnik ist Gegenstand des Schallgutachtens vom 04.07.2025.

¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

² Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesseling Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁴ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesseling Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage Boltenhagen und die Umgebungsbereiche sowie die Naherholungsbereiche sind im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens zu untersuchen. Hierzu gehört die Bewertung der Auswirkungen auf den Strand und die Natura2000-Schutzgebietskulisse.

14.1 Flächeninanspruchnahme

Für den Standort werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzt sind (Weide-/Wiesenflächen). Teile der Flächen waren als Gartenland genutzt. Es kommt hier zu einer Neuinanspruchnahme der Flächen für bauliche Zwecke und zu einer Versiegelung. Die Versiegelungen sind durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auszugleichen. Der Ausgleichsumfang wird nach abschließender Prüfung mit 2,95 ha KFÄ bewertet. Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen an die Gehölzrodung, die im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt werden. Die Standorte werden bis zum Abschluss des Verfahrens durchgeführt.

14.2 Verkehrliche Anbindung

Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt von der Ostseeallee zum Zwecke des Empfangs vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden.

Die Zufahrtsstraße ist verkehrsgerecht und in erforderlicher Breite unter Berücksichtigung der Anforderungen an die daran angebotenen Grundstücke auszubauen. Eine differenzierte Betrachtung ist für die Bereiche zwischen der Reithalle und der Zufahrt zum Parkplatz sowie zum Hotel zu prüfen. Es ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Versiegelung, die zwingend erforderlich sind, um dem öffentlichen Interesse der verkehrlichen Anbindung und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gerecht zu werden.

14.3 Wohnungsbau

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Insbesondere auch die Bebauung des Pflegeheimes ist mit ihrem Schutzanspruch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pflegeheimes sind innerhalb eines Bereiches von 28 m um das Gebäude des Pflegeheimes keine Stellplätze zulässig. Dies hat Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend angepasst, so dass entsprechend die Abstandsbereiche erhalten werden. Unter Berücksichtigung klarer Vorgaben für die verkehrliche Anbindung werden die Auswirkungen des fließenden Verkehrs durch das Vorhaben in Synergie mit dem bereits vorhandenen Verkehr zum Parkplatz und zur Reithalle auf die schützenswerte Bebauung in der Umgebung überprüft.

14.4 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Die Auswirkungen auf Gehölze werden entsprechend geprüft und untersucht. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Einzelbäume empfiehlt der Gutachter diese zu ersetzen. Es handelt sich um alle Großbäume, die auch die südliche Begrenzung des Plangebietes darstellen. Diese Begrenzung soll durch Ersatz neuer Anpflanzungen erfolgen. Die Anpflanzungen sollen teilweise im Gebiet erfolgen. Darüber hinaus sollen weitere Anpflanzungen im Gemeindegebiet erfolgen. Einzelne Großgehölze sollen erhalten werden. In der Bilanzierung des Eingriffs wird jedoch die Rodung aller Bäume und deren Ersatz geprüft.

Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wurden die Einzelbäume im südlichen Bereich des Plangebietes überprüft.

Aufgrund des Alters und des Auswuchses der Pappeln wurde die Rodung der Pappeln vorgesehen und bilanziert. Der Ausgleich soll durch entsprechende Anpflanzungen erfolgen. Da die Pappeln ausgewachsen sind und die Standsicherheit aufgrund des Übergangs in anmoorigen Boden nicht dauerhaft gewährleistet ist, wird diese Vorgehensweise gewählt. Eine gutachterliche Bewertung ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens erfolgt.

Eine dauerhafte Sicherung der im Bestand zu erhaltenden Bäume und der anzupflanzenden Bäume wird im Rahmen des Planverfahrens durch zusätzliche Verträge gesichert.

14.5 Geländemodellierung

Im Rahmen der Festsetzungen wurden unterschiedliche Bezugshöhen für das Gelände und die einzelnen Bauabschnitte festgelegt, DHHN 2016. Die Angleichung bei den Gebäuden ist entsprechend vorzunehmen. Das Grundstück ist gärtnerisch modelliert.

Auswirkungen durch einwirkendes Oberflächenwasser oder durch Überflutungen werden an dem Standort ausgeschlossen.

14.6 Waldschutz

In der nördlichen Angrenzung befinden sich Waldflächen. Die Waldabstandsflächen sind einzuhalten. Die Gebäude befinden sich außerhalb des Waldabstandes. Stellplätze und Nebenanlagen sind teilweise innerhalb des Waldabstandes vorhanden. Die Regelungen für die zukünftigen Nutzungen wurden mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

14.7 Oberflächenwasser

Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden im Planverfahren geregelt. Retentionsflächen sollen innerhalb des Plangebietes genutzt werden. Die erforderlichen Nachweise für die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind zu führen. Die Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Die möglichst umfassende Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser soll auch durch begrünte Dachflächen abgesichert werden.

14.8 Nachbarliche Belange

An die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Anregungen in Bezug auf das östlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 131/1 herangetragen worden. Die Gemeinde bereitet hier unabhängig die planungsrechtlichen Regelungen für eine zukünftige Nutzung vor. In Ergänzung zu den Flurstücken 131/7 und 131/9 sind hier Infrastrukturflächen für freizeitleiche und sportliche Zwecke auf Freiflächen, die dem angrenzenden Hotelbetrieb dienen, vorgesehen.

Auswirkungen durch die benachbarte Hotelnutzung werden nicht befürchtet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts auf den östlich angrenzenden Grundstücken und Gebäuden unterschritten werden und Auswirkungen somit nicht zu erwarten sind. Dies wird auch für die Freiflächen zugrunde gelegt.

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugrunde gelegt. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass hier der MIV-Anteil anders zu werten ist als im Gutachten selbst. In der schalltechnischen Untersuchung werden die Anforderungen der Bebauung im östlichen Anschluss an das Hotel beachtet und bewertet. Die Auswirkungen des Hotelbereiches auf die umgebenden Nutzungen werden im Schallgutachten betrachtet.

In Bezug auf die GRZ wird hier auch auf den Schutzanspruch des Hotels wie für Mischgebiete hingewiesen. Aufgrund der Nutzungsmischung aus Hotel, Mitarbeiterwohnen und Parkpalette wird für das Sondergebiet „Hotel + Parken“ sowie Mitarbeiterwohnen der Schutzanspruch wie für Mischgebiete zugrunde gelegt. Innerhalb von Mischgebieten sind nach Baunutzungsverordnung konkrete Vorgaben für die Grundflächenzahl gegeben. Diese werden für die GRZ 1, für Gebäude und bauliche Anlagen mit den festgesetzten Grundflächenzahlen deutlich unterschritten. Die GRZ 2 berücksichtigt die zulässigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Bei der zulässigen Überschreitung werden die Grundflächenzahlen eingehalten. Maßgeblich ist, dass der ansonsten wie für Mischgebiete zulässige Anteil der GRZ von 0,6 für die GRZ 1 deutlich unterschritten wird. Für die GRZ 2 ergeben sich insbesondere im Bereich des westlichen Plangebietes, also abgewandt von den angesprochenen Grundstücken und für die Errichtung der Anlagen und Einrichtungen für das Mitarbeiterwohnen höhere GRZ als 0,6. Diese wirken sich auf das Hotel nicht aus. Die höhere GRZ bezieht sich maßgeblich auf die GRZ 2.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung eines Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst.

Für planungsrechtliche Regelungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Überwiegende Teile sind im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet „Hotel“ darstellt. Bereiche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Bereiche, die dem Pflegeheim und entsprechend dem Personalwohnen dienen, dargestellt. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.

In Untersetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan zwei Baugebiete festgesetzt:

- das sonstige Sondergebiet für „Hotel + Parken“,
- das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“.

Laut zuständiger Behörde kann das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

In der Phase Entwurf wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erweitert. Zusätzlich zum Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die öffentliche Straße, die Straße zur Reithalle, in den Plangeltungsbereich einbezogen. Grundlage ist die Erschließungsplanung und die Verfügbarkeit von öffentlichen Flächen für die Herstellung der Straße. Auswirkungen ergeben sich auf den Bebauungsplan Nr. 2c für den Parkplatz. Die Verkehrsflächen werden überplant, um eine leistungsgerechte verkehrliche Anbindung für den Parkplatz, die Reithalle, das Baltic Quartier und das aja Hotel zu erreichen. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs können damit gewährleistet werden.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde der

Vorentwurf am 16. Mai 2024 gefasst. Auf dieser Grundlage wurden die Beteiligungsverfahren fortgeführt. Siehe hierzu Darlegungen im Teil 1 der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt. Insbesondere das Selbstverständnis der Gemeinde als touristische Destination als Seeheilbad an der Ostseeküste, die Einordnung Boltenhagens in besondere Angebotskategorien u. a. des Gesundheits- und Wellnesstourismus, ein spezieller Angebotsmix, sowie effektives Marketing, eine hohe Angebots- und Servicequalität, Innovation durch passende Hotelkonzepte und die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes zur Schließung der „Lücke in der Ostseeallee“ werden im Masterplan hervorgehoben.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Errichtung eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 172 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt¹.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst. Auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 wurde der Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt. Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts wurden mit dem Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf abgestimmt. Der darauf aufbauende Umweltbericht ist nachfolgend enthalten.

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und hier in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen südlich der Ostseeallee im Nordosten und Süden des „Alten Sportplatzes“. Es grenzt an das Sondergebiet des Senioren-Pflegeheims (Bebauungsplan Nr. 15), dem Reiterhof Boltenhagen und der östlich angrenzenden Ferienanlage mit Apartmenthotel an. Im Süden grenzt das Plangebiet an offenes Grünland. Das Plangebiet ist ca. 290 m von der

¹ PowerPoint-Präsentation, DSR Hotel Boltenhagen GmbH, 30.01.2024

Ostsee entfernt. Nördlich entlang der Ostseeallee liegt ein Bereich des Küstenwaldes. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst hauptsächlich eine offen gelassene Grasfläche mit vereinzelt Gehölzbestand, in einigen Teilen eine ehemals genutzte Gartenfläche. Detaillierte Angaben zum naturräumlichen Bestand werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 21.567,80 m². Eine detaillierte Darstellung der Flächenbilanz findet sich im städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 6. Der Anteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes nimmt dabei eine Fläche von 1,99 ha ein.

Auf den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden bereits in der Vergangenheit anthropogene Nutzungen ausgeübt. Das Gelände wurde ehemals als Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Durch die anthropogene Nutzung als Sportstätte kann von einer Verdichtung des Bodens ausgegangen werden. Der Plangeltungsbereich grenzt an drei Seiten an Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für die PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst laut Flächenbilanz eine Fläche von insgesamt ca. 2,16 ha. Die Nutzung der brachliegenden, bereits anthropogen überprägten Flächen des „Alten Sportplatzes“ zur Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebotes in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Es soll ein attraktives Ortsbild entstehen, bestehende Lücken in der Ostseeallee sollen geschlossen werden.

4. 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.

4.1 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.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des

Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

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 Naturhaushalts 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 für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

(Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 06.08.2009, Seite 2542, Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009).

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Gesetzlich geschützte Biotop

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig“. „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotop oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (3) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird.

Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von 2021. Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

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. Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

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 (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) 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)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Raumordnerische Bewertung

Gemäß § 16 ROG kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei solchen Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird. Im Städtebaulichen Teil 1 sind die Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung umfassend und detailliert dargestellt.

Laut landesplanerischer Stellungnahme vom 16.08.2024 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg kann auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens unter Erbringung der im Bauleitplanverfahren abschließend Prüfung der Belange des Hochwasserschutzes und der durch das Planvorhaben erwarteten verkehrlichen Belastung verzichtet werden². Dies ist Voraussetzung, dass auch bei einer erhöhten Bettenzahl von 480 Betten im Vergleich von ursprünglich 400 bzw. 430 Betten auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann. Nunmehr wurde mit der Entwurfsfassung die Bettenkapazität von 478 Betten zugrunde gelegt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den Anforderungen an den Hochwasserschutz beschäftigt und entsprechende Vorgaben werden getroffen. Die Belange des fließenden Verkehrs wurden gutachterlich bewertet. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. Es handelt sich um ein Fremdenverkehrsvorhaben. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind nicht vorhanden. Es handelt sich um Wohnungen, die für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Personal zu nutzen sind.

Auf die Vorabprüfung des AfRL Westmecklenburg vom 24.04.2018 wird verwiesen³. Diese Vorabprüfung wird um die Prüfung der Gemeinde zu Belangen des Hochwasserschutzes und des fließenden Verkehrs ergänzt.

² Amt für Raumordnung und Landesplanung, Landesplanerische Stellungnahme, Schwerin, 16.08.2024.

³ Amt für Raumordnung und Landesplanung, Vorprüfung Raumordnungsverfahren, Schwerin, 24.04.2018.

4.2.2 Landesraumentwicklungsprogramm

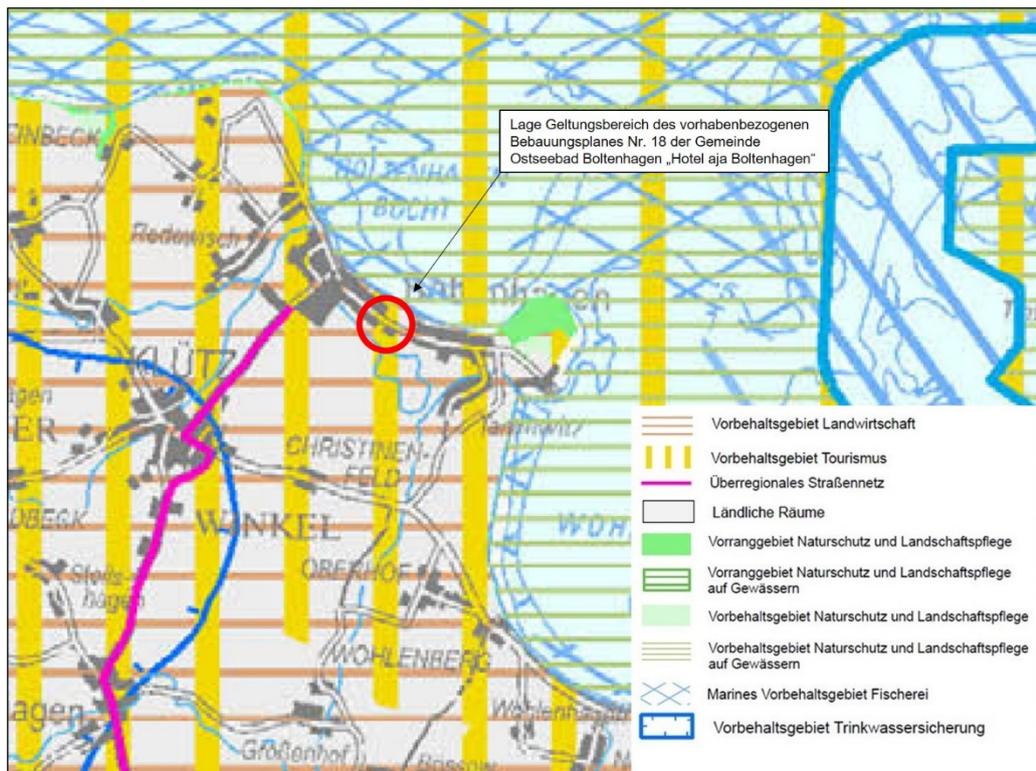


Abb. 15: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) (Quelle Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016), Zugriff 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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.

Laut landesplanerischer Stellungnahme ist das Vorhaben mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE mit Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung und des Lückenschlusses innerhalb der Ortslagen und 4.6 (1 und 2) mit Berücksichtigung des Wirtschaftsfaktors Tourismus und der Stärkung der Potenziale für Tourismusentwicklung und Tourismusräume vereinbar.

Dem Programmsatz 4.1 (8) TF SE zu Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie wird laut landesplanerischer Stellungnahme durch das geplante Vorhaben Rechnung getragen wird.

Laut Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Die Ackerwertzahl liegt laut geoportal-mv.de (Zugriff 2024) mit 20 im nördlichen und 30 im südlichen Geltungsbereich deutlich unter der Ackerwertzahl von 50. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesem Programmpunkt des LEP M-V ist auch laut Stellungnahme des AfRL gegeben, da die Flächen des Bebauungsplanes bereits als Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Die landesplanerische Stellungnahme des AfRL hebt besonders die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Tourismus hervor. Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entspricht auch in diesem Punkt den Zielen des LEP M-V. Zudem sind die Zielsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich.

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

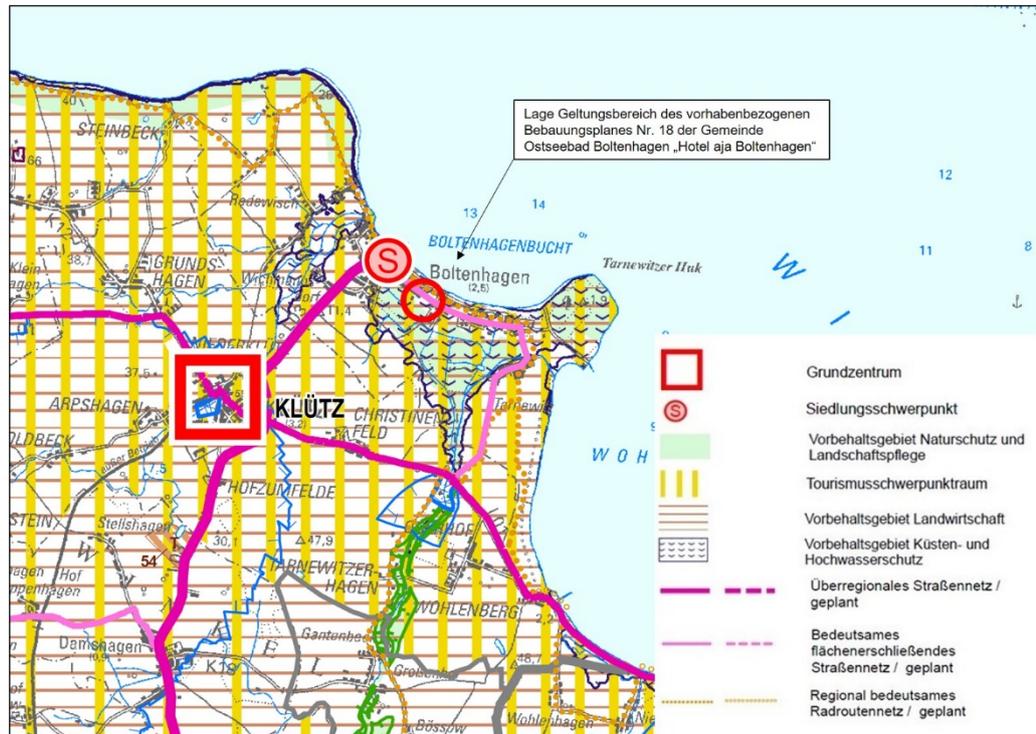


Abb. 16: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011)

(Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

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

- 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 von Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Die 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 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).

In der Vorprüfung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 24.04.2018 wurden die angezeigten Planungsabsichten nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt⁴.

Das AfRL hat insbesondere auf die Lage des Plangebietes im Tourismusschwerpunktraum und im Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz verwiesen.

Die Ziele zur Weiterentwicklung des Tourismus als Wirtschaftsbereich zur Sicherung des Einkommens und der Beschäftigung sowie die Sicherung der touristischen Angebote werden durch das Vorhaben verfolgt. Mit der Errichtung des höherklassigen aja-Hotels kann ein qualitativer Ausbau der touristischen Infrastruktur und somit eine Minimierung des bestehenden Defizits hinsichtlich der Beherbergungsmöglichkeiten erfolgen. Den Gesundheits- und Wellnesstourismus als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln, insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung. Saisonverlängernde Angebote sollen grundsätzlich verbessert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (13) RREP WM). Laut AfRL sind die integrierten Wellnessangebote des Aja-Resorts der Öffentlichkeit zugänglich und somit für die Saisonverlängerung förderlich.

⁴ Amt für Raumordnung und Landesplanung, Vorprüfung Raumordnungsverfahren, Schwerin, 24.04.2018

Die verkehrliche Situation wurde durch ein Verkehrstechnisches Gutachten mit Stand März 2024 geprüft und bewertet⁵. Laut Gutachten ist die Leistungsfähigkeit der untersuchten Vorfahrtsknotenpunkte zur Aufnahme des Verkehrs gegeben.

Das Verkehrsgutachten wurde mit seinen Annahmen und Bewertungen auch für die Bewertung mit Auswirkungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutzgutachtens genutzt; Auswirkungen durch den Verkehr und Auswirkungen durch die Anlage wurden überprüft.

Gemäß Programmsatz 5.3 (2) RREP WM ist aufgrund der Lage des Plangebietes den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Laut Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) vom 12.02.2024 und 20.02.2024⁶ sind durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 18 Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes auch in Bezug auf Binnenhochwasser nicht betroffen. Dem Vorhaben kann somit aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes zugestimmt werden. Es wird auf ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement und bauliche Hochwasservorsorge hingewiesen, die eigenverantwortlich durch den Bauherrn zu berücksichtigen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Der Vorhabenträger hat sich mit dem Worst Case - Extremereignis Hochwasser - eingehend auseinandergesetzt⁷. Durch bauliche, mobile und operative Schutzmaßnahmen wird geeignetes Hochwasserrisikomanagement und eine umfassende Hochwasservorsorge gewährleistet.

Es wird außerdem vorsorglich durch das StALU darauf verwiesen, dass es mit steigendem Meeresspiegel zum Anstieg des Grundwasserspiegels kommt.

Laut AfRL führt das bauliche Vorhaben zur Verbesserung der Wirtschaftskraft und Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit. Innerörtliche, bereits vorbelastete, Brachfläche wird einer neuen Nutzung zugeführt, wodurch ein städtebaulicher Missstand aufgehoben werden kann.

Das AfRL kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Auswirkungen des Vorhabens und Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes im nachfolgenden Bauleitverfahren geprüft werden können, weshalb unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Vorprüfung auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden kann.

Die Vorprüfung des AfRL ersetzt nicht die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 bzw. § 20 LPlG.

⁵ Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, Bebauungsplan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ erstellt durch BERNARD GRUPPE ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, BREMEN/ROSTOCK, März 2024.

⁶Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 12.02.2024 zum Küsten- und Hochwasserschutzes und 20.02.2024 zum Küstenschutz Boltenhagen und Auswirkungen des „Tarnewitzer Baches“

⁷ Vgl. Fachbericht Hochwasser, Planungsbüro Mahnel; Stand 07.07.2025.

Die Zielsetzungen des Vorhabens und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden im Rahmen der Stellungnahme vom 16.08.2024 bestätigt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich sowohl mit den Belangen des Hochwasserschutzes als auch mit den verkehrlichen Belastungen auseinandergesetzt und eine Vereinbarkeit hergestellt. Die weitere Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgt mit dem Entwurf.⁸

4.2.4 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.

4.2.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Aussagen getroffen:

Karte I - Arten und Lebensräume

Die Flächen des Plangebietes selbst sind nicht als Schwerpunktgebiete für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Südlich des Plangebietes sind stark entwässerte, degradierte Moore dargestellt. Die nördlich gelegenen Bereiche der Ostsee werden als Küstengewässer mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotential bewertet. Entlang der Küste finden sich außerhalb des Plangebietes Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung.

Karte II – Biotopverbund

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich eines Biotopverbunds ohne Belang. Es befindet sich außerhalb von Biotopverbundsystemen im weiteren Sinne. Westlich und östlich des Plangebietes liegen Biotopverbunde im engeren Sinne entsprechend § 20 und § 21 BNatSchG.

Karte III – Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen. Außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 sind für die Moore die vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore dargestellt.

Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. B 18 liegt südlich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung und nördlich eines Bereiches mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Für das Plangebiet selbst sind diesbezüglich keine Ziele festgelegt.

⁸ Amt für Raumordnung und Landesplanung, landesplanerische Stellungnahme, 16.08.2024

Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft

Für das Plangebiet selbst sind keine Anforderungen an die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Plangebietes ist als Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG ein naturschutzfachlich bedeutsames Biotop der Moorstandorte beschrieben. Ein Europäisches Schutzgebiet mit erhöhten Bewirtschaftungsanforderungen ist nördlich im Bereich der Ostsee dargestellt.

Karte VI – Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung

Zur potentiellen Wassererosionsgefährdung im Offenland erfolgen für das Plangebiet keine Angaben. Nördlich angrenzend liegt eine Waldfläche (überlagernd).

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 (101).

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

Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Bereich von Siedlungsflächen und einem südlich angrenzenden Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Nördlich liegen Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (Teilbereiche der Ostsee).

Textkarte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume: Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Siedlungsflächen und Bereichen mit geringer Schutzwürdigkeit (Stufe 1).

Textkarte 10: Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). In weiterer Entfernung befinden sich die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Textkarte 11: Nationale Schutzgebiete: Östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275).

Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Das Plangebiet liegt im Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

4.2.6 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom 21.05.2004 vor. Im Landschaftsplan sind die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 als Siedlungs- und Grünfläche mit Sportplatz (aufgelassen), sowie Bauflächen dargestellt. Im Wesentlichen spiegelt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde die Grundzüge des Landschaftsplanes schon wider. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist.

4.2.7 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

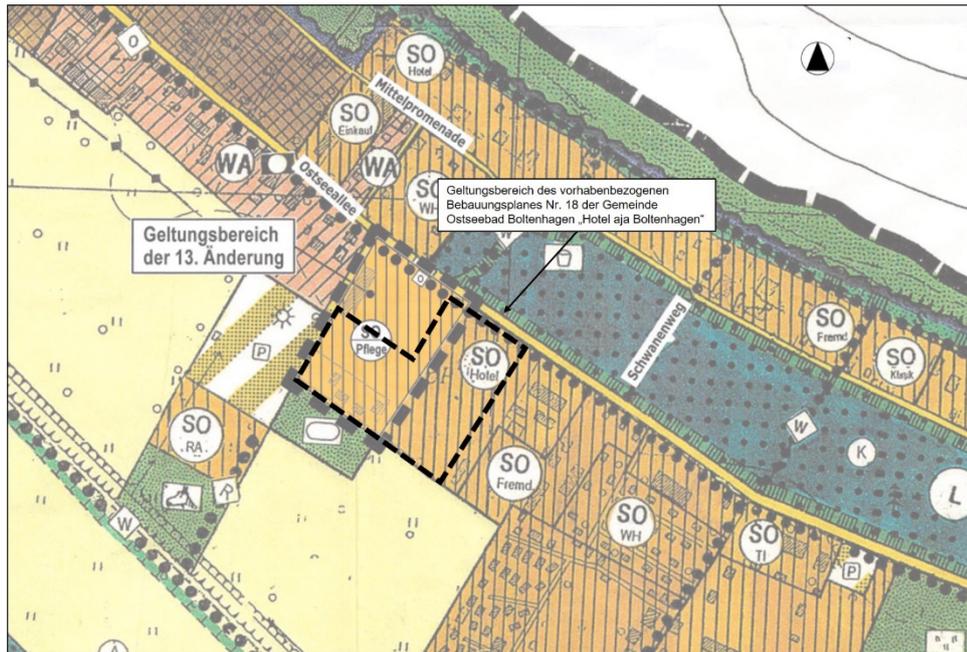


Abb. 17: Lage Plangebiet auf topographischer Karte
(Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird gemäß der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen im östlichen Bereich als Sondergebiet Hotel und im südwestlichen Bereich als Sondergebiet Pflege und Personalwohnen dargestellt. Um die Erschließung über die Zuwegung zum Reiterhof zu regeln und planrechtlich zu sichern, wurde der Plangeltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in westliche Richtung erweitert. Neben dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden auch die Flächen der öffentlichen Straße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewertet und betrachtet, um somit die verkehrliche Anbindung zu sichern.

Die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (aja-Hotel) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet. Im Sondergebiet Pflege und Personalwohnen werden zusätzlich zu dem vorhandenen Pflegewohnen die Personalwohnungen und Stellplätze in einer Parkpalette errichtet.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für die PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst (vgl. Karte 2, Lage des Geltungsbereiches auf topographischer Karte, Städtebaulicher Teil 1).

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildungen). Zur Vereinbarkeit der Zielsetzungen mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse wird die

Verträglichkeitsvorprüfung für die Schutzgebietskulisse gebietsbezogen durchgeführt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 2,6 km nördlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 1,1 km östlich des Plangebietes

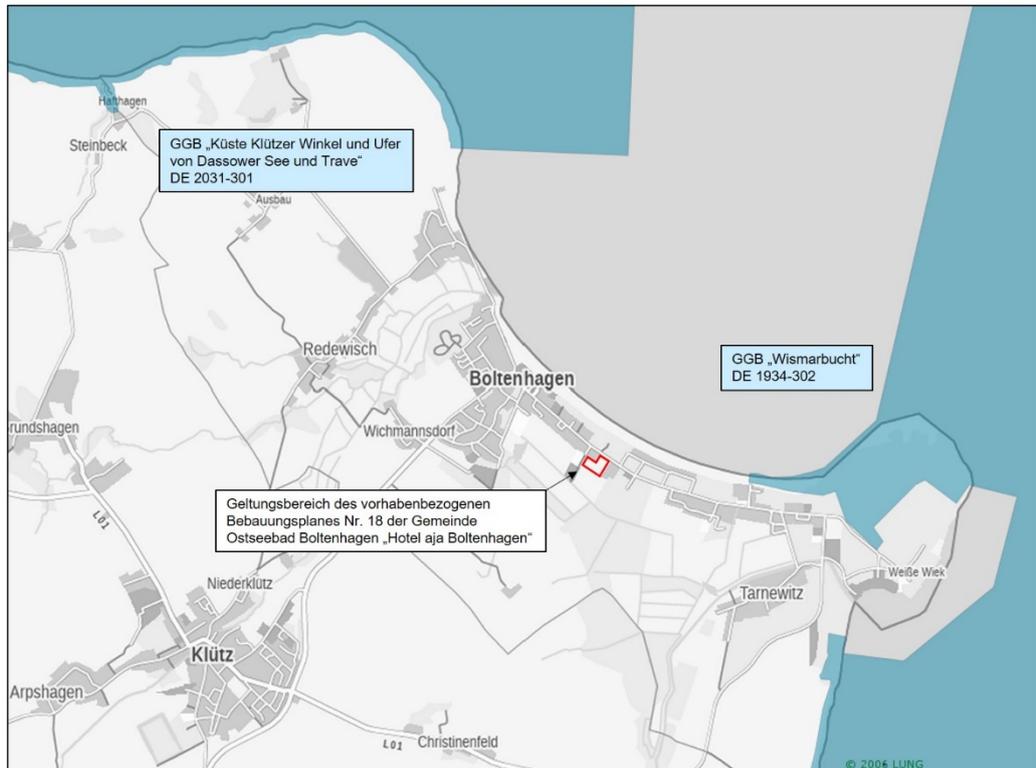


Abb. 18: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Für die weitere Beurteilung sind die Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) zu betrachten. Die Schutzgebiete werden im Folgenden beschrieben:

GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Das 2004 als GGB ausgewiesene Schutzgebiet hat eine Größe von 23.840 ha. Der Anteil der Meeresfläche beträgt ca. 93 %. Das GGB deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten

Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck. Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinem Strand und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“

Im Managementplan werden als Bestandteil des Schutzzweckes die Erhaltungsziele insbesondere für die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL differenziert dargestellt.

Die Erhaltungsmaßnahmen werden im SDB 2020 wie folgt beschrieben: *„Erhalt des morphologischen und hydrologischen Zustandes der Küsten- und Gewässer LRT. Sicherung einer natürlichen Küstendynamik, Vermeidung intensiver Nutzungen sowie Reduktion von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Erhaltende bzw. extensive Pflege von nutzungsabhängigen terrestrischen LRT. Verringerung der anthropogenen Beeinträchtigung insbesondere durch Schifffahrt, Fischerei, Küstenschutz, Landwirtschaft, Wassersport und Tourismus. Erhalt und Entwicklung geeigneter Aufenthalts-, Nahrungs- und Wanderhabitate sowie störungsarmer Rückzugs- und Vermehrungsräume der maßgeblichen Zielarten.“*

Die für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile werden im SDB definiert und umfassen FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) nach Anhang I und FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden keine Teilflächen des GGB „Wismarbucht“ überplant, jedoch kann es potentiell zu Wirkungen auf das FFH-Gebiet, insbesondere durch eine erhöhte Anzahl von Hotelgästen, kommen. Beeinträchtigungen sind daher nicht von vornherein auszuschließen.

GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)

Das 2004 als GGB ausgewiesene Schutzgebiet hat eine Größe von 3.570 ha. Der Anteil der Meeresfläche beträgt ca. 79 %. Das GGB deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden keine Teilflächen des GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und

Trave“ überplant. Aufgrund der Entfernung zum geplanten Vorhaben besteht keine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben.

Die überschlägige Überprüfung der Auswirkungen hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse erwartet werden; die Strandflächen für die Tagesbesucher werden sich reduzieren. Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura 2000-Schutzgebietskulisse wurden durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise überprüft und dargestellt. Im Ergebnis der Verträglichkeitsvorprüfung wurde nachgewiesen, dass keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“,
ca. 275 m nördlich und nordöstlich des Plangebietes



Abb. 19: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Für die weitere Beurteilung sind die Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu beurteilen.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum VSG konnten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden. In der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde überprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 18 bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das VSG in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Das Schutzgebiet wird im Folgenden beschrieben:

VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.483 ha und besteht überwiegend aus den Wasserflächen der Ostsee (ca. 70 %) sowie Küstenbereichen und besonders im Osten der Wismarbucht auch größere Flächen mit Ackerland. Das VSG deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Darüber hinaus liegen zehn Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete ganz oder teilweise innerhalb des VSG. Die Wismarbucht und ihre Verlandungsbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

Der Schutzzweck Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 1 (2) NATURA 2000-LVO M-V, Anlage 1 der Schutz wildlebender Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das VSG "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

Erhaltungsziel Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 3 NATURA 2000-LVO M-V die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Gebietsbestandteile.

Maßgebliche Bestandteile sind die in Anlage 1 der NATURA 2000-LVO M-V gebietsbezogen festgesetzten Vogelarten und die für sie erforderlichen Lebensraumelemente. Zu den Lebensraumelementen zählen alle Ausprägungen, die von den Vogelarten beansprucht werden, auch wenn sie sich gegenwärtig nicht in einem günstigen Zustand befinden.

Gemäß Artikel 4 Abs. 1 sind für die im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) aufgeführten Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Gemäß Artikel 4 Abs. 2 sind unter Berücksichtigung der Schutzerfordernisse entsprechende Maßnahmen für die nicht im Anhang I aufgeführten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten zu treffen. Eine besondere Bedeutung wird dabei dem Schutz der Feuchtgebiete und ganz besonders der international bedeutsamen Feuchtgebiete beigemessen.

Der Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile werden wie folgt definiert. Das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ repräsentiert lt. Standarddatenbogen 2017 eine „*stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland*“. Das Gebiet ist ein „*Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Es hat weiterhin Bedeutung für die traditionelle Küstenfischerei, beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem. Güte und Bedeutung werden beschrieben mit Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwellige Grundmoräne im Küstenhinterland*“.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden keine Teilflächen des VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ überplant, jedoch kann es potentiell zu Wirkungen in das Gebiet hineinkommen. Beeinträchtigungen sind daher nicht von vornherein auszuschließen.

Die Anteile verfügbarer Strandflächen für die Tagesbesucher werden sich reduzieren. Aufgrund der Infrastruktur und touristischen Angebote (Parkplatz Boltenhagen; Bezeichnung aus Google Maps 2025) wird der Hauptanteil der Tagesgäste weiterhin eher an anderen Strandabschnitten, insbesondere an der Seebrücke erwartet. Es wird beurteilt, dass gerade im Strandabschnitt vor dem aja Resort Tagesgäste aufgenommen werden können. Eine Begrenzung für die Tagesgäste ergibt sich aus dem Umfang der bereitgestellten Parkplätze.

Die Strandfläche bei Boltenhagen, welche auch vom detailliert untersuchten Bereich umgrenzt wird, ist etwa 3 km lang. Bei einer durchschnittlichen Breite des Strandes von etwa 35 m ergibt sich eine nutzbare Strandfläche von 105.000 m². Der Strand wird bereits intensiv genutzt. Ein Ausweichen auf weniger intensiv genutzte Abschnitte wird durch die Absperrung zum Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ ausgeschlossen. Mit attraktiven Angeboten abseits des Strandbereiches soll die hohe Frequentierung des Strandes besonders in der Hauptsaison gemindert werden. Eine Alternative kann das Vorhaben für das FEC darstellen. Eine Kooperation mit Strandkorbvermietern ist aus derzeitiger Sicht nicht vorgesehen. Dies bleibt den einzelnen Strandbesuchern vorbehalten.

Die umfangreichen und vielfältigen Angebote (insbesondere Sport/Wellness) des geplanten Hotels werden dazu beitragen, dass sich die Hotelgäste häufig innerhalb des Hotels aufhalten. Auswirkungen auf die Umgebung werden auch aufgrund der Vorbelastungen als wenig erheblich eingeschätzt.

Das Baden findet hauptsächlich im Bereich der Absperrung (Bojen) in Ufernähe statt. Eine weiter in die See hinausgehende Nutzung durch Badegäste erfolgt nicht.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

Naturschutzgebiet (NSG):

- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
- ca. 1,1 km östlich des Plangebietes

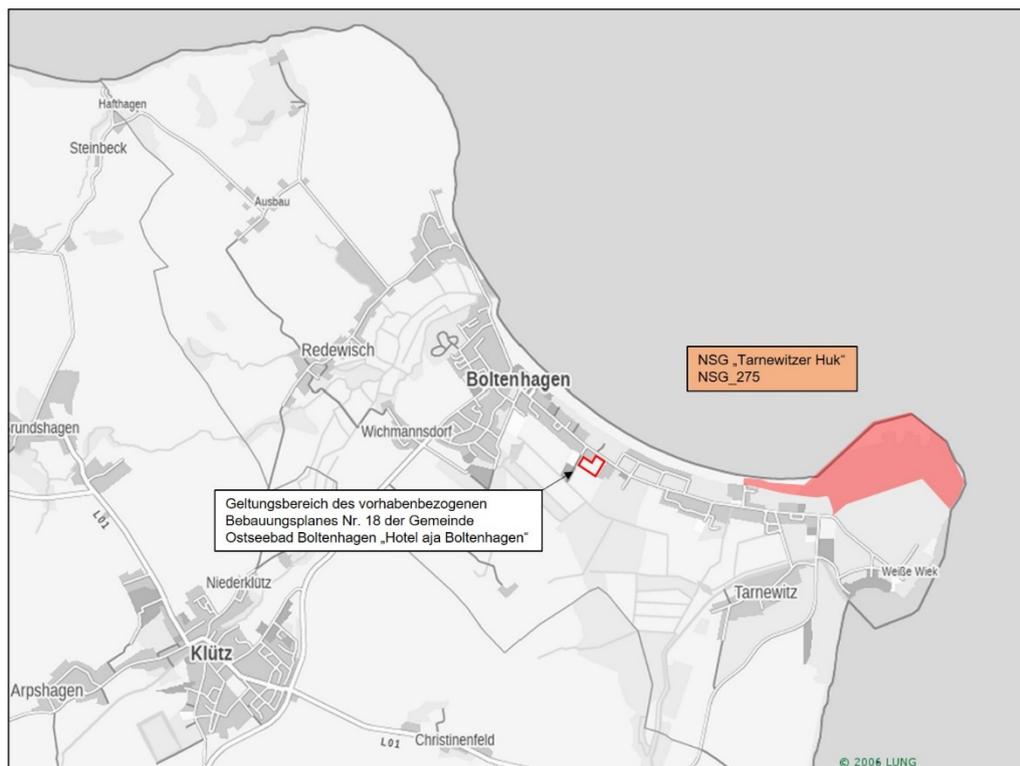


Abb. 20: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V keine gesetzlich geschützten Biotope.

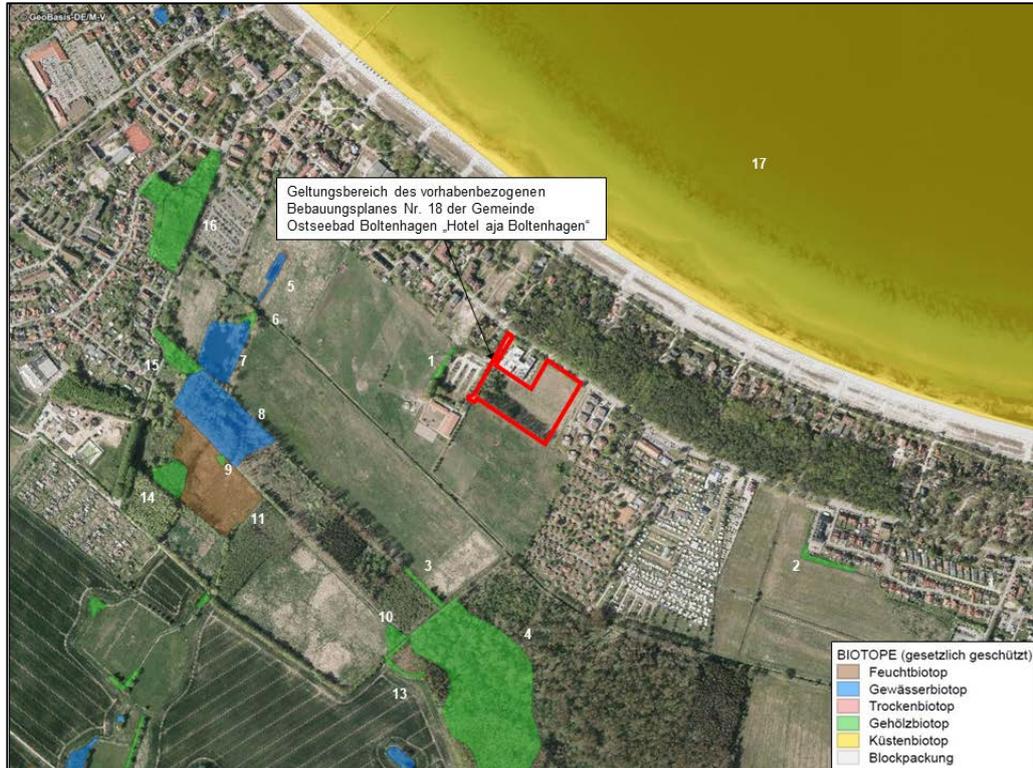


Abb. 21: Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

1) NWM06677 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke	7) NWM06669 Biotopname: Flachsee; Torfstich Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.	13) NWM06652 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke
2) NWM06680 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke	8) NWM06665 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Erle; Torfstich Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.	14) NWM06671 Biotopname: Baumgruppe; Erle Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
3) NWM06663 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke	9) NWM06661 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	15) NWM06667 Biotopname: Feldgehölze Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
4) NWM06656 Biotopname: Erlenwald südöstlich Boltenhagen Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	10) NWM06654 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	16) NWM06673 Biotopname: Erlen-Eschenwald in Boltenhagen Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
5) NWM06674 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Torfstich Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.	11) NWM06655 Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede	17) NWM30000HWI00500 Biotopname: Offenwasser Bodden; Gesetzesbegriff: Boddenwasser mit Verlandungsbereichen
6) NWM06671 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze		

Abb. 22: Beschriftung der in Abbildung 7 dargestellten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens der Ostsee.

Küstenschutzgebiet Boltenhagen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzgebietes Boltenhagen.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone III A und III B (Klütz) befinden sich ca. 2,8 km und ca. 3,1 km südwestlich des Plangebietes.

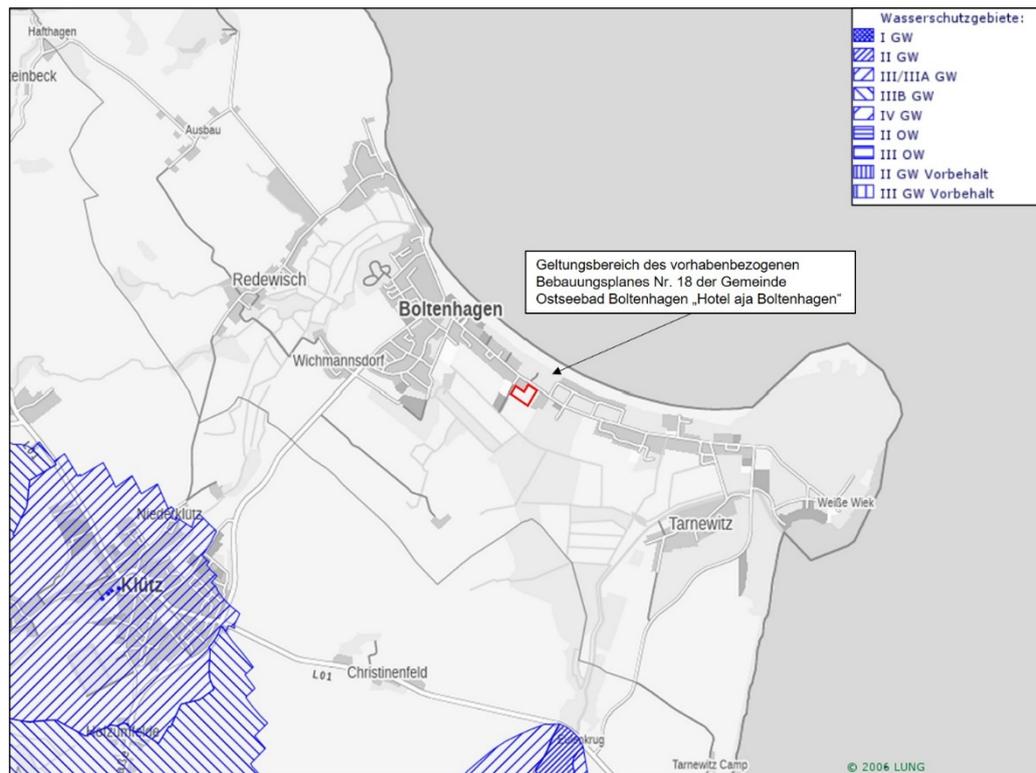


Abb. 23: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines hochwassergeschützten Bereiches. Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

Das Hochwasserrisikogebiet wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Zur Vollständigkeit wird die Darstellung des Hochwasserrisikogebietes noch mit aufgenommen.

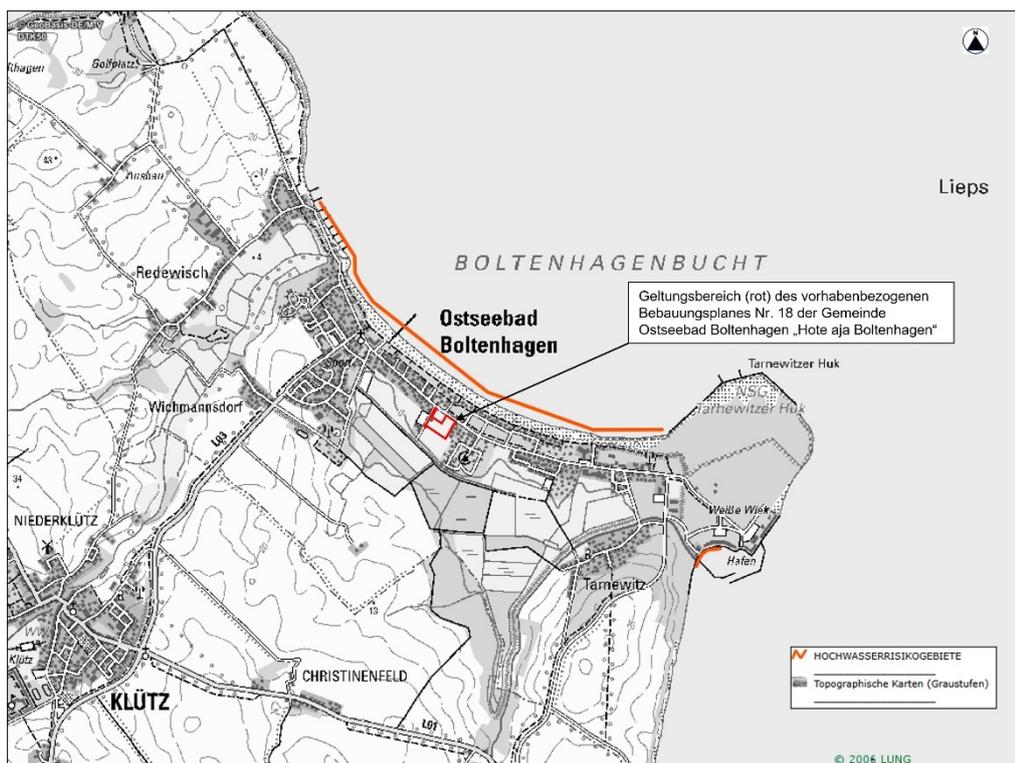


Abb. 24: Darstellung der Überflutungsflächen Gefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: August 2025, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

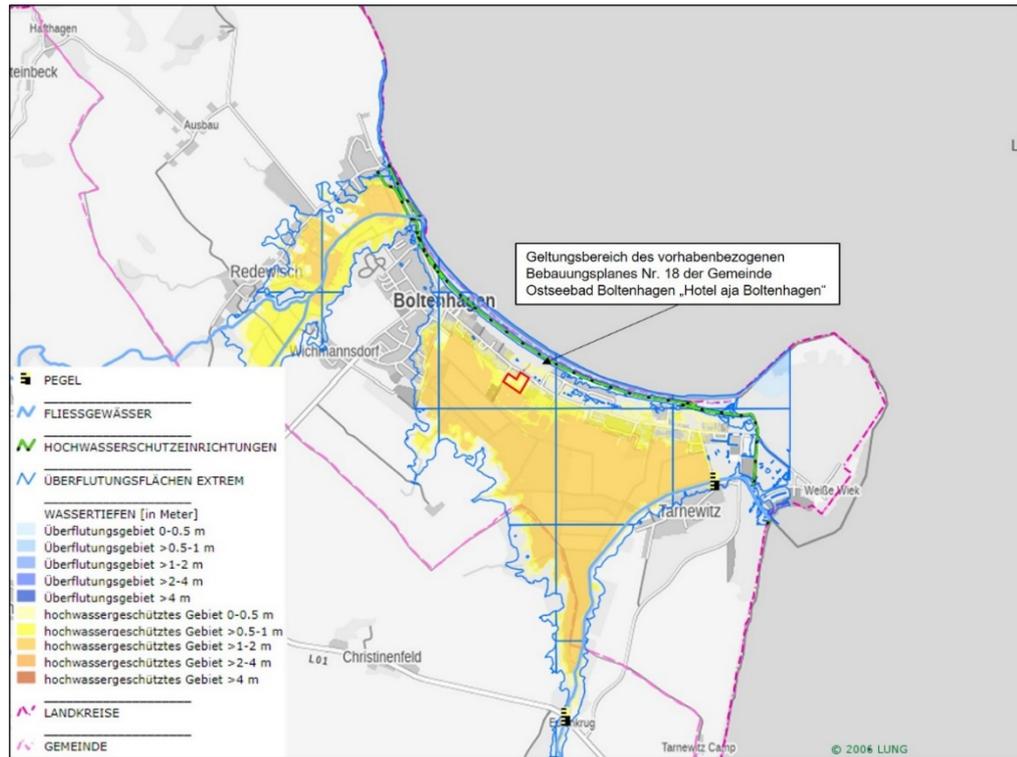


Abb. 25: Darstellung der Überflutungsflächen, hochwassergeschützte Gebiete, Gefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit – gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Aufgrund der vorhandenen Küstenschutzanlagen besteht eine erhebliche Betroffenheit des Plangebietes im Falle eines Extremereignisses (siehe folgende Abbildung).⁹

⁹Eine ausführliche Betrachtung und Bewertung der Hochwassergefahrenkarten für ein Ereignis mit hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit, sowie des entsprechenden Hochwasserrisikos fand im Fachbericht Hochwasser, Planungsbüro Mahnel; Stand 07.07.2025, statt. Hier sind auch die geeigneten baulichen, operativen und mobilen Maßnahmen, die der Vorhabenträger vorsieht, dargelegt.

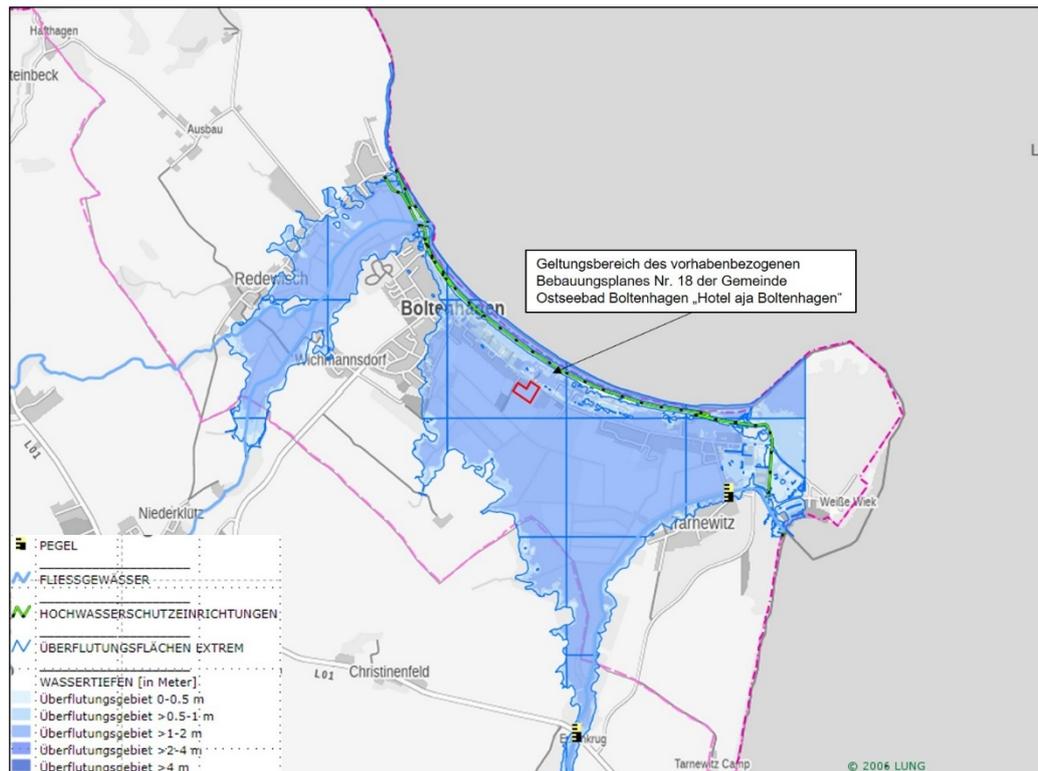


Abb. 26: Darstellung der Überflutungsflächen, Gefahrenkarte – niedrige Wahrscheinlichkeit/Extremereignis - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Die Bewertung erfolgt zur Klarstellung der Anforderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Stellungnahme vom 16.08.2024.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich aus den folgenden Ausführungen zu Bestand und Bewertung. Es wird im weiteren Verfahren noch zu klären sein, welche Stellungnahmen und Gutachten im Zuge der weiteren Planaufstellung noch vorbereitet und erstellt werden müssen. Erkenntnisse hierzu erwartet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus dem Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Bestandteil der Umweltprüfung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) 2018.

Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung (16.08.2024)

Auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens kann verzichtet werden. Erforderlich hierfür sind die abschließende Prüfung der Belange des Hochwasserschutzes sowie der verkehrlichen Belastung im Bauleitplanverfahren auch bezüglich der erhöhten Bettenzahl. Entsprechend sind die Unterlagen im weiteren Verfahren zu ergänzen.

- Technischer Planer; Fachliche Bewertung Hochwasserrisiko
- Verkehrstechnische Untersuchung inkl. Straße zu Reiterhof und Parkpalette

Stellungnahme Landkreis Nordwestmecklenburg (05.05.2024)

FD Bauordnung und Planung - Bauleitplanung

Laut Stellungnahme ist eine Übereinstimmung zwischen Eingriffen in den Wurzelschutzbereich der Bäume mit Erhaltungsgebot sowie den geplanten Zufahrten und Baugrenzen zu erreichen.

FD Bauordnung und Planung – Untere Denkmalschutzbehörde

In der Begründung ist ein Hinweis aus dem Textteil B – II.1 zu übernehmen.

FD Umwelt und Regionalentwicklung – Untere Wasserbehörde

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Auf die Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser durch die Gemeinde Boltenhagen bzw. den beauftragten Zweckverband Grevesmühlen wird hingewiesen. Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt bei der Gemeinde bzw. dem beauftragten Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechend sind für die Ver- und Entsorgung Anschlussgestattungen zu beantragen und eine Genehmigung für das Einleiten des Abwassers bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung

Aussagen zu und der Nachweis über die erforderliche Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung sind zu erbringen und geforderte Angaben zur Prüfung vorzulegen. Gewässerbenutzungen benötigen einer Erlaubnis. Mindestens die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Auf die Voraussetzungen, grundlegenden Gesetze und die erforderlichen Regelwerke für die wasserrechtliche Erlaubnis wird in der Stellungnahme hingewiesen. Technische Anforderungen an Abwasseranlagen sind zu gewährleisten. Eine Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß den entsprechenden DWA Merkblättern ist durchzuführen. Geeignete Maßnahmen sind in den Planungen zu berücksichtigen. Auf die dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung wird hingewiesen. Flächenfestsetzungen sind zu treffen. Eine hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserhältnisse ist notwendig und der Nachweis einer schadlosen Versickerung zu erbringen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Eine Erlaubnis zur Ableitung von Überschusswasser über die Straße zur Reithalle ist erforderlich. Hinweise zu ungenutztem Niederschlagswasser und Abfluss sind zu berücksichtigen.

Gewässerschutz

Ein ergänzender Hinweis zum Gewässerschutz zu wild abfließendem Wasser und Flächen mit unterschiedlichen Geländehöhen ist in die Begründung zu übernehmen.

Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge

Es wird auf die Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet und die erforderliche Ermittlung und Bewertung der Risiken und Auswirkungen hingewiesen. Entsprechende Festsetzungen für angepasste Bauweisen sind zu treffen. Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung sind zu treffen und die Nutzung von Grundstücken anzupassen. Auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse im Rahmen des Klimawandels wird hingewiesen. Auswirkungen und Maßnahmen sind in der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Eine fachtechnische Ermittlung und Bewertung bestimmter Faktoren und Variablen bezüglich der Versickerungsflächen sind erforderlich. Auf das Amtsblatt Nr. 50 vom 16. Dezember 2019 wird verwiesen.

(Siehe hierzu: Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 50/2019, Veröffentlichung der aktualisierten Gefahrenkarten und Risikokarten im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie S. 992, Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern (HRSG); Schwerin, 16.12.2019, unter Regierungsportal M-V).

FD Umwelt und Regionalentwicklung – Untere Immissionsschutzbehörde

Die UIB weist in der Stellungnahme auf einen immissionsrechtlichen Konflikt und der Ausweisung des „Senioren Pflegeheim“ als Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm hin. Auf den erhöhten Schutzanspruch von Pflegeanstalten im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten und den entsprechenden Immissionsrichtwerten wird hingewiesen. Auf die Abweichung der Emissionsansätze insbesondere für die Ermittlung der Bewegungshäufigkeiten der Fahrzeuge auf dem Grundstück im Vergleich zur bayerischen Parkplatzlärmstudie wird ergänzend hingewiesen. Umplanungen zur Vermeidung der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und zur Sicherung des bestehenden Schutzanspruch des Pflegeheims sind laut Stellungnahme erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde

Eingriffsregelung

Auf die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE) M-V 2018 wird hingewiesen. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind darzustellen und rechtlich zu sichern. Gegebenenfalls kann eine geeignete Ökokontomaßnahme zur Eingriffskompensation genutzt werden. Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen.

Baum- und Alleenschutz

Hinweise zum Baumschutz und zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten. Hinweise zu den Maßnahmen u.a. Fällungen und Beschädigung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind umzusetzen. Die Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, entsprechende Voraussetzungen für die Genehmigung zu berücksichtigen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass. Auf die anstatt der RAS-LP 4 zu berücksichtigende Richtlinie R SBB 2023 wurde hingewiesen.

Artenschutz

Die Stellungnahme gibt Hinweise zum Artenschutz und der Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung. Laut Stellungnahme sind die Anforderungen

des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag AFB ist entsprechend der Hinweise zu erstellen und der UNB vorzulegen. Die Anforderungen an die Methodik und Durchführung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zu beachten, erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme auf verweist auf die fachlich einschlägigen Regelwerke und zu nutzenden Grundlagen der Untersuchung. Allgemeine Hinweise sind zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist ein Ausnahmeantrag bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Biotopschutz

Allgemeine Hinweise zum Biotopschutz sind zu berücksichtigen insbesondere auf nach § 20 NatSchAG geschützte Biotope. Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung gemäß HZE 2018 ist zu erstellen und gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Natura 2000

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabenstandortes zu einem VSG und GGB sind mögliche Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete durch das Vorhaben zu prüfen. In Bezug auf das VSG ist ein Nachweis der Verträglichkeit durch eine FFH-Vorprüfung und ggf. eine FFH-Prüfung erforderlich. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen des GGB ist auf Grundlage des Managementplans, aktueller Erkenntnisse zum Gebiet und der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V zu prüfen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Auf die zu ändernde Einordnung der Schutzbedürftigkeit des Pflegeheims nach der TA Lärm wird hingewiesen. Die erforderliche Überarbeitung des Gutachtens unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme dargelegten Maßnahmen zur Lösung der Konflikte wird empfohlen.

- Schalltechnische Untersuchung

Abfallwirtschaftsbetrieb

Der vorliegenden Bauleitplanung wird teilweise zugestimmt. Eine Gewährleistung der Abfallentsorgung für das SO Hotel kann erfolgen. Auf die Berücksichtigung der Anforderungen für die Abfallentsorgung für das SO Mitarbeiterwohnen wird hingewiesen, Änderungen sind durchzuführen. Konkretisierte Hinweise in Bezug auf Einrichtung und Betrieb eine Behältersammelplatzes sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (29. Juli 2024)

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird derzeit noch keine Stellungnahme abgegeben. Es wird auf mögliche Nutzung landwirtschaftlicher Fläche als Kompensationsfläche hingewiesen.

Naturschutz

In Bezug auf den Naturschutz sind Belange des StALU nicht betroffen. Auf die Prüfung der Belange anderer Naturschutzbehörden wird hingewiesen.

Wasser

Allgemeine Hinweise in Bezug auf bauliche Anlagen an Küstengewässern sind zu befolgen; auf die rechtzeitige Anzeige beim StALU Westmecklenburg als Wasserbehörde wird hingewiesen. Laut StALU sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom Vorhaben nicht betroffen, da

die seeseitige Küstenlinie ca. 280 – 300 m von der Küstenlinie entfernt ist Der Satzung wird durch das StALU zugestimmt, einer weitergehenden Stellungnahme bedarf es nicht.

Boden

Allgemeine Hinweise sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Eine Betroffenheit durch genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG ist nicht gegeben. Auf die Pflicht einer selbständigen Feststellung etwaiger Vorbelastungen wird hingewiesen.

Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (29.08.2024)

Allgemeine Hinweise zu denkmalschutzrechtlichen Belangen sind zu beachten. Bodendenkmale sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Auf die Handreichung „Kulturgüter in der Planung“ wird hingewiesen. Der Hinweis zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten.

Stellungnahme Landesforstanstalt M-V, Forstamt Grevesmühlen (6. August 2024)

Das forstrechtliche Einvernehmen wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erteilt. Die Ausweisung des Waldes, der Waldgrenze und des daraus resultierenden gesetzlichen Waldabstandes ist in die Planzeichnung zu übernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Waldgrenze ab Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) und nicht ab nördlicher Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ auszuweisen ist. Der Hinweis zu der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ist in den Textteil-B der Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) (5. August 2024)

Die grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird gegeben. Allgemeine Hinweise des Zweckverbands sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird gewährleistet. Hinweise zur Trinkwasserversorgung sind zu beachten.

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Hinweise zur Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet sind zu berücksichtigen. Grenzwerte zur schadlosen Ableitung sind einzuhalten. Potenziell notwendige Vorbehandlungen sind durchzuführen. Hinweise zum Anschluss der Schmutzwasserentsorgung sind zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswasser vorgesehen ist. Eine Begrenzung der Flächenversiegelung je Baugrundstück und ausreichend Fläche für Rückhalte-

und Versorgungsanlagen ist zu gewährleisten. Auf die Verwendung des Arbeitsblattes DWA-A 138 wird hingewiesen.

Stellungnahme WMRC Rechtsanwälte in Vertretung der Einwender Dr. Uta Köpke und Uwe Köpke (13.08.2024)

Bedenken zur Größe und Höhe der Baukörper sowie Einschränkungen der Nutzung des Grundstücks 131/1 gemäß der Ausweisung Sondergebiet Hotel aufgrund des geplanten Vorhabens werden dargelegt. Es werden Bedenken zur Wirtschaftlichkeit einer möglichen zukünftigen Nutzung auf dem nicht überplanten Grundstück („Handtuchstreifen“) geäußert. Gegen das verkehrstechnische Gutachten und die Schallimmissionsprognose bestehen Einwände. In Bezug auf die GRZ (insbesondere differenzierte Betrachtung der GRZ 1 und GRZ 2) wird Klarstellung gewünscht, wann was anzuwenden ist.

Stellungnahme Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (15.08.2024)

Eine Zustimmung erfolgt unter Berücksichtigung der gutachterlich empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensationsmaßnahmen und der Anforderungen des LAV in Bezug auf Niederschlagswasser und Einleitung in Gewässer II. Ordnung insbesondere den Tarnewitzer Bach. Es wird auf den Tarnewitzer Bach als zu schützender Reproduktions- und Lebensraum hingewiesen.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 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.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

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,
- Menschliche 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 sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18 Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm,
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

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,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Bestand

An der zur Rodung vorgesehenen Eiche auf der Straße zur Reithalle im Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich eine CEF-Maßnahme an der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Eiche. Bei Rodung ist die CEF-Maßnahme durch einen Fachkundigen funktionsgerecht an einem anderen geeigneten Ort anzubringen. Der neue Standort ist bis zum Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand 01. April 2024 vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt. Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen besitzen nur eine Bedeutung für die ausführlich betrachteten planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe AFB, Tabelle 1, 2024). Eine potentielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Zuge der Relevanzprüfung in Verbindung mit Tabelle 2 der HzE auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren (Bauer, 2024).

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange dieser Artengruppen erfolgte eine Potenzialabschätzung im Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 1, Anlage). Zur Plausibilitätsprüfung erfolgten zusätzlich Geländebegehungen am 25. März und 5. April 2024. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (Hotel aja Resort) grenzt östlich an den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 (Pfleheim) der Gemeinde Boltenhagen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien wurde für VB Nr. 15 bereits erarbeitet (Gutachterbüro Bauer 2017). Der Fachbeitrag für VB Nr. 18 wurde auf Grundlage einer Potenzialabschätzung durchgeführt¹⁰.

Laut artenschutzrechtlichem Gutachten liegt der Plangeltungsbereich außerhalb von Rastgebieten (AFB, Tabelle 1, 2024). Das nächstgelegene Land-Rastgebiet mit mittlerer bis hoher Rastgebietsfunktion liegt ca. 620 m südlich des Plangebietes, ein weiteres Land-Rastgebiet mit sehr hoher Rastgebietsfunktion liegt ca. 1600 m südöstlich bei Tarnewitz (© LUNG M-V, 2024).

¹⁰ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024.

Bewertung

Dementsprechend wird dem direkten Geltungsbereich nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel keine Rastgebietsfunktion beigemessen (© LUNG M-V, 2024).

Brutvögel

Bestand

Für die Potenzialabschätzung für Brutvögel wurde der Worst-Case angenommen (Bauer 2024). Diese Annahme basiert auf dem tatsächlichen Bestand und den Vorbelastungen. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es kommen im Betrachtungsgebiet potentiell die in Tabelle 1 des AFB aufgeführten Brutvogelarten vor. Aufgrund der hohen Vorbelastung durch den hohen Prädatorendruck und der angrenzenden Siedlungsnutzung war im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten zu rechnen. Die in der folgenden Tabelle (Auszug aus dem AFB) dargestellten Brutvogelarten stellen den max. möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung dar. Störungsempfindliche Brutvogelarten, Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch und gefährdete Arten wurden im Vorfeld ausgeschieden.

Tab. 1: (entspricht Tab. 2 des AFB): Artenschutzliste der potenziellen Brutvögel der Gehölze

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-
4	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
5	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
6	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
7	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
9	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	X	Bg	-	-
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
11	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
12	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
13	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
14	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAV ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
Sg Streng geschützte Art
Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Alle potentiell vorkommenden Brutvogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die potentiell vorkommenden Brutvogelarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung als „besonders geschützt“ eingestuft. Wertarten kommen aufgrund des hohen Prädatorendrucks (Hunde und Katzen) bedingt durch die siedlungsnahe Lage potenziell nicht im Nahbereich des Plangeltungsbereiches vor. In den vorkommenden Hybridpappeln brüten nur relativ wenige Brutvogelarten.

Bewertung

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es beim Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche bzw. bei der Fällung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Reptilien

Bestand

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und in Ergebnis der Untersuchung war potentiell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung und der Verinselung nicht zu erwarten. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung abzuleiten. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Planbereiches.

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell folgende drei aufgeführte Arten vor:

Tab. 2 (entspr. Tab. 3 des AFB): Artenliste der potentiell vorkommenden Reptilien im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Bewertung

Der Plangeltungsbereich stellt keinen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes der potentiell vorkommenden Arten dar. Im Bereich der südlich angrenzenden Niederung ist vom Vorkommen einzelner Waldeidechsen, Ringelnattern und Blindschleichen potenziell auszugehen. Vermehrungshabitate braucht nur die Ringelnatter. Derartige Habitate befinden sich nicht im Nahbereich. Für alle Arten stellt das Gebiet keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der maßgebliche Lebensraum für die potentiell vorkommenden Arten stellen die angrenzenden Wiesen- bzw. Niederungsflächen südlich des Plangeltungsbereiches dar. Diese bleiben im Bestand erhalten und werden weiter landwirtschaftlich genutzt.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit laut AFB des Gutachterbüros Bauer auszuschließen.

Amphibien

Bestand

Innerhalb und angrenzend an den Vorhabenbereich liegen keine Kleingewässer, die eine Funktion als Laichgewässer für Amphibien besitzen könnten. In der südlich angrenzenden vermoorten und entwässerten Niederung verlaufen Entwässerungsgräben. In der vermoorten Niederung liegen ehemalige Torfstichgewässer im Abstand von über 250 m zum Vorhabenbereich. Die potentiellen Arten besitzen ihre maßgeblichen Lebensraumbestandteile (Vermehrungshabitate) in den Torfstichgewässern. Die Gräben in der vermoorten Niederung außerhalb des Plangebietes besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien. Es erfolgte eine Potentialabschätzung der Amphibien auf Grundlage des Biotopbestandes, der derzeitigen Nutzung des Untersuchungsgebietes und des weiteren Umfeldes sowie im Ergebnis Erhebungen des Gutachterbüros Bauer seit 1990. Aufgrund der Habitat-Strukturen war im Rahmen der Potentialabschätzung mit folgenden Arten zu rechnen:

Tab. 3 (entspricht Tab. 4 des AFB): Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3		IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

II Art gemäß Anhang II

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Die Arten wurden bei der Erfassung für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den angrenzenden VB Nr. 15 festgestellt.

Bewertung

Für alle Arten stellt das eigentliche Vorhabengebiet keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der Plangeltungsbereich stellt keinen Lebensraum als Winterquartier für alle potentiell vorkommenden Arten dar. Entsprechend sind Wanderungsbeziehungen durch den Vorhabensbereich auszuschließen. Die vermoorte Niederung südlich Boltenhagen und außerhalb des Plangebietes stellt mit ihren Torfstichgewässern ein angestammtes und genutztes Laichhabitat für Erdkröte, Moorfrosch und Laubfrosch dar. Der „Urwald“ besitzt eine Bedeutung als Winterquartier. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Eine diffuse Wanderung von Erdkröten, Grasfröschen und Moorfröschen auf der Nahrungssuche ist im Plangebiet nicht auszuschließen, aber nicht weiter artenschutzrechtlich relevant, da kein Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt.

Bezüglich der Brutvögel, Reptilien und Amphibien besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Bei Rodung der Eiche an der Straße zur Reithalle ist die CEF-Maßnahme des Bebauungsplanes Nr. 15 für Brutvögel

betroffen und ist entsprechend den rechtlichen Anforderungen an einem anderen Ort durch einen Fachkundigen anzubringen.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹¹, der durch das Gutachterbüro Bauer erstellt wurde, ist das Untersuchungsgebiet als vorbelastetes Gelände bewertet. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde ursprünglich als unbefestigter Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Im westlichen Plangebiet befand sich eine Kegelbahn und ein Garten. Das Gebäude der Kegelbahn wurde im Zuge der Baufeldberäumung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen abgebrochen. Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Süden Intensivgrünflächen auf entwässerten Moorstandorten.

Das Plangebiet ist ein ehemaliger Sportplatz und wird überwiegend als „nicht- oder teilversiegelte Fläche teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU) dargestellt. Nördlich angrenzend liegen die versiegelten Flächen eines Radwegs (OVF) und der Straße „Ostseeallee“ (OVL), südwestlich grenzt der versiegelte Teil eines Wirtschaftsweges (OVW) an den Plangeltungsbereich. Am nördlichen Rand hin zur Ostseeallee befindet sich eine Siedlungshecke mit heimischen Gehölzen (PHZ). Im westlichen Teil des Plangebietes liegen ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) und Bereiche eines ehemaligen Nutzgartens mit Bestandsbäumen (PGN). An der südlichen Grenze befindet sich eine nicht straßenbegleitende Baumreihe (BRN), die den ehemaligen Sportplatz hin zur offenen Landschaft abgrenzt.

Die Biotopkartierung war laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Grundlage für die Potentialabschätzung.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes umfasste ursprünglich 98 Bäume. Aufgrund der Einbeziehung der Verkehrsflächen zur Reiterhalle in den Plangeltungsbereich hat sich der Baumbestand um 17 Bäume erhöht. Im Rahmen der Vorbereitung des baulichen Konzeptes wurden auch die vorhandenen Bäume betrachtet und bewertet und Auswirkungen auf die Bäume untersucht. Die beiden Bereiche wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung betrachtet. Im Ergebnis ist der Gesamtkompensationsumfang für die Gehölzrodung und für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 151 Einzelbäumen zu erbringen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Hotel und Parken sowie Mitarbeiterwohnen sind mindestens 50 Einzelbäume anzupflanzen. Die übrigen Bäume sind vorzugsweise in der Gemeinde anzupflanzen.

Laut Einschätzung des Gutachterbüros Bauer¹² handelt es sich bei der Baumreihe an der südlichen Grenze um eine Windschutzpflanzung von Hybridpappeln, die kaum eine Bedeutung für artenschutzrechtliche Belange hat

¹¹Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Martin Bauer, vom 01. April 2024

¹² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024.

(vgl. AFB, Bauer 2024¹³). Die Pappeln wurden um 1950 gepflanzt und haben mit ca. 70 Jahren ihr Höchstalter erreicht. Da der Standort laut Gutachter im Übergangsbereich von den Dünenstränden zu der vermoorten Niederung liegt, ist er bezüglich der Standsicherheit kritisch zu bewerten. Die Siedlungshecke am nördlichen Rand wurde als Windschutzpflanzung aus überwiegend nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen angelegt. Im Südwesten befinden sich einzelne Gehölze eines abgebrochenen und beräumten Gartens.

Für die Hybridpappeln wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine Bewertung getroffen. Laut AFB besitzen die Hybridpappeln des Baumbestandes kaum eine artenschutzrechtliche Bedeutung. Es wird empfohlen, den gesamten Hybridpappelbestand vor der Bebauung zu entfernen.

Die Rodung bzw. Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von nach § 18 geschützten Bäumen (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung und Anlage 4) sind vorgesehen. Dazu wird ein begründeter Antrag, wie von der Naturschutzbehörde aufgeführt, auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch das Amt Klützer Winkel hat gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde am 27.06.2025 die gesetzlich geschützte Eiche am südwestlichen Rand des Plangebietes begutachtet. Auch die Bäume der südwestlichen Baumreihe und Baumgruppe wurden überprüft. Aufgrund des festgestellten Zustands der Eiche, insbesondere wegen der wohl mangelnden Standfestigkeit aufgrund der Neigung der Eiche nach Süden, wird durch die Behörde eine Rodung empfohlen. Unter Berücksichtigung des Plankonzeptes, das nun auch die Rodung sämtlicher Pappeln vorsieht, sowie unter Beachtung der geplanten Baumaßnahmen und Bautätigkeiten hier für das Vorhabenprojekt mit Einbeziehung der Verkehrsflächen zur Reithalle, wird eine Rodung der Eiche und der Pappeln durch die zuständige untere Naturschutzbehörde im Rahmen der zukunftsweisenden Planung empfohlen. Die Ausnahmegenehmigung für die Rodung der Eiche und der Pappeln wird durch die Behörde in Aussicht gestellt.

Mit der unteren Naturschutzbehörde wurden aufgrund der örtlichen Situation die Rodungen der im Vorentwurf noch zum Erhalt festgesetzten 6 Pappeln im südwestlichen Randbereich des Plangebietes abgestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Rodung aus artenschutzrechtlichen Gründen ab dem 1. Oktober durchzuführen ist.

Die Bäume in der Mitte des südwestlichen Randbereiches wurden durch die Gemeinde und die untere Naturschutzbehörde nochmals überprüft. Hier werden einzelne Bäume zur Erhaltung festgesetzt und von einer Rodung wird abgesehen, weil es sich nicht um Pappeln handelt. Die Baumliste der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde angepasst. 4 Eichen und 1 Birke werden zum Erhalt festgesetzt. Nach Abstimmung der Behörde wurde empfohlen 2 Kastanien und 1 Birke zu roden, um ein zukunftsfähiges Gestaltungskonzept bei Anpflanzungen vorzubereiten.

¹³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche zur Reithalle wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 einbezogen und überplant. Die Straße ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Straßenverkehrsfläche wird zusätzlich zum Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Rodung für die Eiche an der Zufahrt auf der Straße zur Reithalle wurde nach dem Abstimmungstermin mit der Behörde in Aussicht gestellt und durch die Behörde im Rahmen des Abstimmungstermins vorbehaltlich des Ergebnisses der Antragstellung am 11.04.2025 bestätigt.

Nördlich der Ostseeallee befinden sich Waldflächen mit Kiefernmischwald (WKX). Die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ gilt als Waldgrenze. Der Waldabstand wurde auf 30 m festgelegt und gekennzeichnet. Für die Nebenanlagen werden die entsprechenden Regelungen getroffen. Hiernach liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 20 LWaldG M-V). Südlich der „Ostseeallee“ vorhandene Bebauung gilt als prägend. Der prägende Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen und im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulässig¹⁴.

Für den Entwurf wurde der 30 m Waldabstand entsprechend berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Außerhalb des Plangebietes liegt westlich ein geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Hier handelt es sich um eine „Strauchhecke mit Überschirmung“ (BHS). Das Biotop wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Die Wasserflächen der Wismarbucht und der Boltenhagenbucht sind als Offenwasser-Bodden ebenfalls gemäß § 20 NatSchAG M-V als gesetzliches Biotop geschützt und liegen ca. 270 m vom Vorhabenstandort entfernt.

Es liegen keine internationalen Schutzgebiete der Natura 2000 oder nationalen Schutzgebiete wie Landschafts- und Naturschutzgebiete innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet. Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen von Natura 2000 zu überprüfen, wurden Verträglichkeitsvorprüfungen durchgeführt (vgl. Umweltbericht, Punkt 4.3 und Punkt 6.5.7)

Bewertung

Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden, noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V. Die gemeindliche Baumschutzsatzung ist entsprechend zu beachten. Die Auswirkungen auf den Baumbestand wurden entsprechend überprüft und untersucht. Bei der Umwandlung der unbebauten Flächen in eine Hotelanlage kommt es zur Rodung von Bäumen und Auswirkungen auf den Wurzelbereich. Drei Varianten - mit minimalem, mittlerem und maximalem Eingriff - wurden bereits im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz betrachtet. Durch das Gutachterbüro Bauer wird empfohlen,

¹⁴In der E-Mail der Forstbehörde vom 11.07.2025 wurde das forstrechtliche Einvernehmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 in Aussicht gestellt.

den gesamten Hybridpappelbestand vor der Bebauung zu entfernen und an der Grenze zu den Feuchtwiesen heimische und standortgerechte Silberweiden zu pflanzen. Aufgrund der baulichen Anforderungen und zum Schutz des Menschen und auch aufgrund des Alters sind die Rodungen der Pappeln erforderlich. Als Ausgleichspflanzungen sind entlang des südwestlichen Randes des Geltungsbereiches standortgerechte Säuleneichen (*Quercus Robur Fastigiata*) als Anpflanzung in linearer Form zu pflanzen.

Aufgrund des Zustandes und des Alters des Gehölz- und Baumbestandes und der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen wurde eine Rodung in Anlehnung an den maximalen Eingriff in den Baumbestand für das Vorhaben gewählt. Der Schutzstatus des Baumbestandes wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beachtet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt verbunden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Umnutzungen von Flächen. Es kommt zum Verlust von nicht- oder teilversiegelten Flächen und dem Entfernen von Bäumen und Sträuchern. Durch die anthropogene Prägung und Vorbelastung der Fläche und den überwiegenden Bewuchs mit nicht heimischen Gehölzen (geringer Biotopwert), sind kaum nachhaltige Beeinträchtigungen von Pflanzen und der biologischen Vielfalt zu erwarten. Detaillierte Ausführungen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sind umfassend in der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung dokumentiert.

Geschützte nationale und internationale Biotope liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht direkt durch das Vorhaben berührt.

Der Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des 30 m Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen und im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulässig.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der floristischen und faunistischen Ausstattung der anthropogen vorbelasteten Fläche als gering bewertet werden.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 21.567,80 m² im Siedlungsgebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Der Teilbereich TB1 berücksichtigt das Vorhaben und umfasst hier die Flächen für das Hotel (SO „Hotel + Parken“ und SO MW) mit 19.870,80 m². Der Teilbereich TB 2 berücksichtigt die zusätzliche Einbeziehung der Straße zur Reithalle und umfasst die einbezogene Straßenverkehrsfläche mit 1.697,00 m². Im städtebaulichen Teil 1, Punkt 6; wird die Flächenbilanz detailliert dargestellt. Derzeitig, werden die Flächen hauptsächlich landwirtschaftlich/ ackerbaulich (Wiese) genutzt. Die Fläche des ehemaligen liegt nun größtenteils als aufgelassene Grasfläche, teilweise mit Spontanvegetation, vor. Teile der Flächen wurden ehemals als Gartenland genutzt. Die zu bewertende Fläche berücksichtigt nach Erweiterung des

Geltungsbereiches des Plangebietes die Vorhabenfläche und die zusätzlich einbezogene Straßenverkehrsfläche der Straße zur Reithalle.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 weist eine nach Süden abfallende Oberfläche zwischen ca. 2,32 m NHN auf dem Niveau der Straße „Ostseeallee“ und 0,80 m NHN am südlichen Rand des Gebietes auf (Vermessung, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Geländeaufmaß vom 08.08.2022, System DHHN2016)¹⁵. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des derzeitig wirksamen Flächennutzungsplanes. Die sonstigen Sondergebiete Hotel und Parken und Mitarbeiterwohnen sind als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die Baufläche des geplanten Vorhabens beträgt 19.821,70 m². Die Festsetzung der Baugrenze im Südwesten des Sondergebietes erfolgte unter Betrachtung der verschiedenen maßgeblichen Belange und unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen. Eine Anpassung der Baugrenze und der Gebäudeanordnung ist zum Entwurf insbesondere auch unter Beachtung der der Auswirkungen auf den Gehölzbestand erfolgt.

Bewertung

Im Zuge der Neuinanspruchnahme und zukünftigen Bebauung der Fläche kommt es zu Versiegelung, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf wird nach Anpassung des Konzepts der Bebauung und nach der Erweiterung des Geltungsbereiches durch Straßenverkehrsflächen Richtung Reithalle mit ca. 2,95 ha EFÄ bewertet. Die detaillierte Betrachtung findet sich in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung unter Punkt 8.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Die Bodengesellschaften im Bereich des Plangebietes werden gemäß dem Umweltportal M-V beschrieben als Sand–Gley/ Regosol (Ranker), holozäne Sande, marin-brakisch und limnisch, mit Grundwassereinfluss, eben und als Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley, (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss, eben bis wellig.

Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Sande mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003) vor. Das Plangebiet umfasst eine aufgelassene Grasfläche, die seit ca. 20 Jahren brach liegt (AFB, Gutachterbüro Bauer). Ein Teil der Fläche wurde ehemals als Gartenfläche genutzt.

Die Bodenfunktion im gesamten Plangebiet wird mit einer allgemeinen Schutzwürdigkeit bewertet, der Boden ist primär bei Bedarf baulich zu nutzen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel und der natürliche Bodenzustand als gering bewertet (Geoportal-MV.de, Zugriff 2024).

¹⁵ Vermessung, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, vom 08.08.2022
Ostseebad Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 132/ + 135/5,
Höhenangaben: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im System DHHN2016

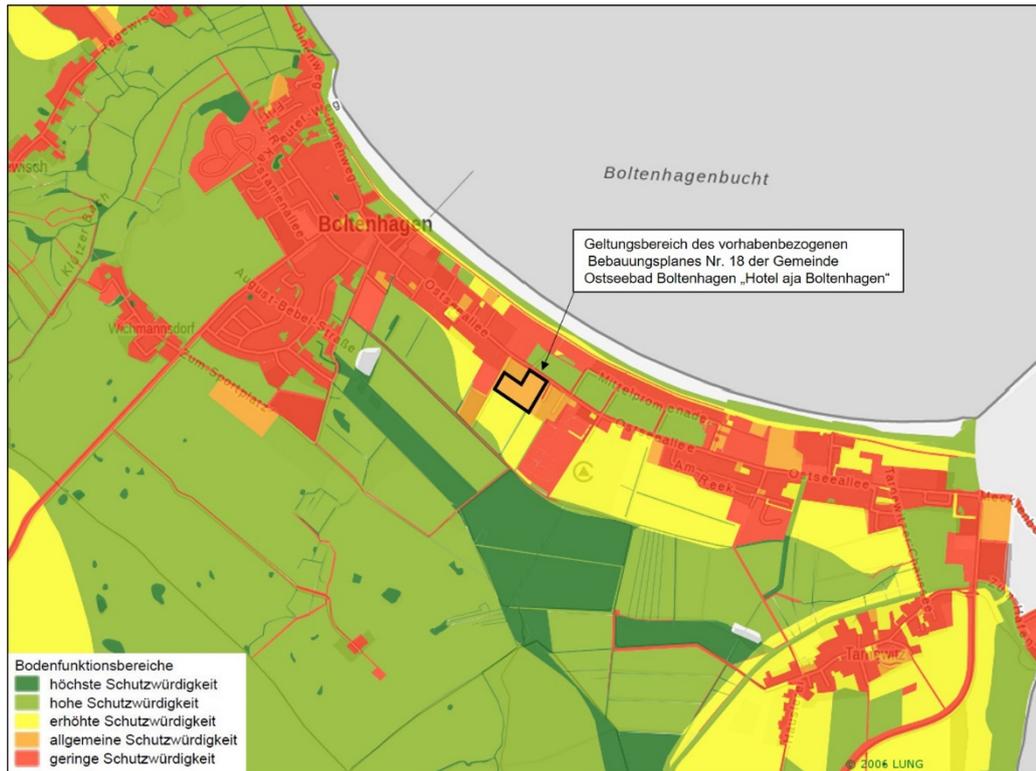


Abb. 27: Bodenfunktionsbereiche, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Im Plangebiet ist hauptsächlich durch den Biotop- und Nutzungstyp nicht oder teilversiegelte Freifläche, die teilweise mit Spontanvegetation bestanden ist, anzutreffen. Außerdem ist die Fläche durch ein Siedlungsgehölz, eine Siedlungshecke und eine nicht straßenbegleitende Baumreihe bestanden. Die Nutzung ist eine vorwiegend unversiegelte Grünfläche/Brachland, in Teilen auch als Gartenland genutzt. Eine Verdichtung des Bodens aufgrund der anthropogenen Nutzung als ehemaliger Sportplatz ist zu erwarten.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im Planbereich mit < 5 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, es besteht eine geringe Geschütztheit. Grundwasserressourcen werden laut LUNG M-V mit einem nutzbaren Dargebot von 0 [m³/d] angegeben (GLP M-V 2003). Der Untergrund ist versickerungsfähig.

Laut Geotechnischem Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten)¹⁶ eignen sich die erkundeten Baugrundverhältnisse nach einem Bodentausch des Mutterbodens und einer Nachverdichtung für eine Flachgründung. Die genauen Ausführungen und Bewertungen sind im Gutachten enthalten. In Bezug auf den MHGW¹⁷ sollte der Sickerraum grundsätzlich min. 1,0 m, in begründeten Ausnahmefällen sind auch geringere Abstände möglich, betragen.

¹⁶Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, aufgestellt 28.05.2018

¹⁷ MHGW: mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Bewertung

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Der natürliche Bodenzustand ist durch die ausgeprägte anthropogene Überformung gering. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die ehemalige Nutzung als Sportplatz weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich und südlich des Plangebietes befinden sich in ca. 85 m bzw. ca. 215 m jeweils ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 11:22/1), das in den Tarnewitzer Bach als Vorflut mündet. Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ sind laut Wasser- und Bodenverband nicht betroffen (WBV, E-Mail 10. Januar 2024). Es wurde jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass Regenwassereinleitungen in eines der dargestellten Gewässer zu einer Erhöhung des Aufwandes am Schöpfwerk zum Tarnewitzer Bach führen können¹⁸.

Bewertung

Im Zuge der zukünftigen Überbauung und Versiegelung der Fläche kommt es zu anfallendem Oberflächenwasser. Mit dem durch den Fachplaner erstellten Entwässerungskonzept mit Darstellung der Notwasserwege wird die Ableitung des Oberflächenwassers geregelt. Die Einleitung ist auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen. Die Rückhaltung wird auch durch begrünte Dachflächen und Mulden auf dem Plangebiet gesichert. Für die weitere Vorbereitung des Entwurfs wurde die Straße zur Reithalle in den Geltungsbereich mit einbezogen. Flächenversiegelungen wurden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt (vgl. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung, UB, Punkt 8) und sind entsprechend zu kompensieren.

¹⁸ Der Wasser- und Bodenverband sieht von einer weiteren Stellungnahme ab, siehe

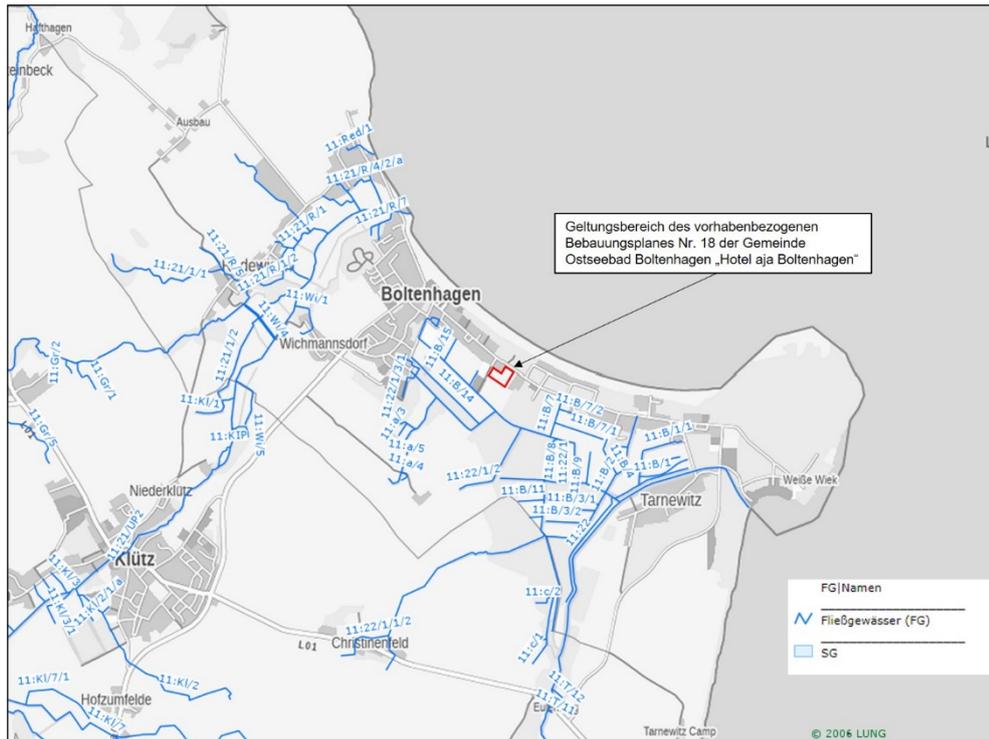


Abb. 28: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone III A und III B (Klütz) befinden sich ca. 2,8 km und ca. 3,1 km südwestlich des Plangebietes.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens der Ostsee.

Grundwasser

Bestand

Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im Planbereich mit < 5 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, es besteht eine geringe Geschütztheit. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet hauptsächlich bei 66,4 mm/a, im äußersten nördlichen Bereich bei 242,3 mm/a, das Grundwasserdargebot wird als „nicht nutzbar“ bewertet (© LUNG M-V, Zugriff 2024).

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in einem Gebiet mit gespanntem Grundwasser (Artesik).

Bewertung

Durch die Versiegelung des Bodens wird der Grundwasserhaushalt beeinflusst. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und des nicht nutzbaren Dargebotes der Grundwasserressourcen (© LUNG M-V, Zugriff 2024) besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine allgemeine Bedeutung. Da das Gelände des Plangebietes unter 3,20 m NHN (DHHN2016) liegt und das

Grundwasserflurabstand gering ist, sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen wird eine Verbesserung des Grundwasserflurabstands erreicht, insbesondere durch die geplanten Aufschüttungen.

Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Die Anforderungen des Zweckverbandes sind zu beachten.

Löschwasser

Der Grundschutz wird aufgrund der vorhandenen Leitungen und Anlagen gesichert. Die abschließende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Hochwasserrisikogebiete

Bestand

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 280 – 300 m von der Ostsee, landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich laut Amt für Landwirtschaft und Umwelt mit 3,70 m ü. NHN angesetzt¹⁹.

Laut Stellungnahme des StALU ²⁰, wird der Bereich des Tarnewitzer Bachs durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Zudem verfügt der Tarnewitzer Bach über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht.

Bewertung

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg stellt fest, dass aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen sind. Die seeseitige Grenze des Plangebietes liegt in genügend großem Abstand (280 – 300 m) von der Küstenlinie entfernt.

Es wird vom StALU darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich in einem potentiellen Überflutungsgebiet befindet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Um ein mögliches Schadenspotential bei Überschwemmungen zu verringern, wird die Planung und Berücksichtigung eines geeigneten Hochwasserrisikomanagements bei der Bauplanung und baulichen Hochwasservorsorge empfohlen.

Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen

¹⁹ Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 12.02.2024

²⁰ Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 20.02.2024

Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten sind, auch wenn die Verwallung dann überströmt werden würde²¹. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist, ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen. Auch wurde vorsorglich vermerkt, dass ein steigender Meeresspiegel einen Anstieg des Grundwasserspiegels zur Folge hat.

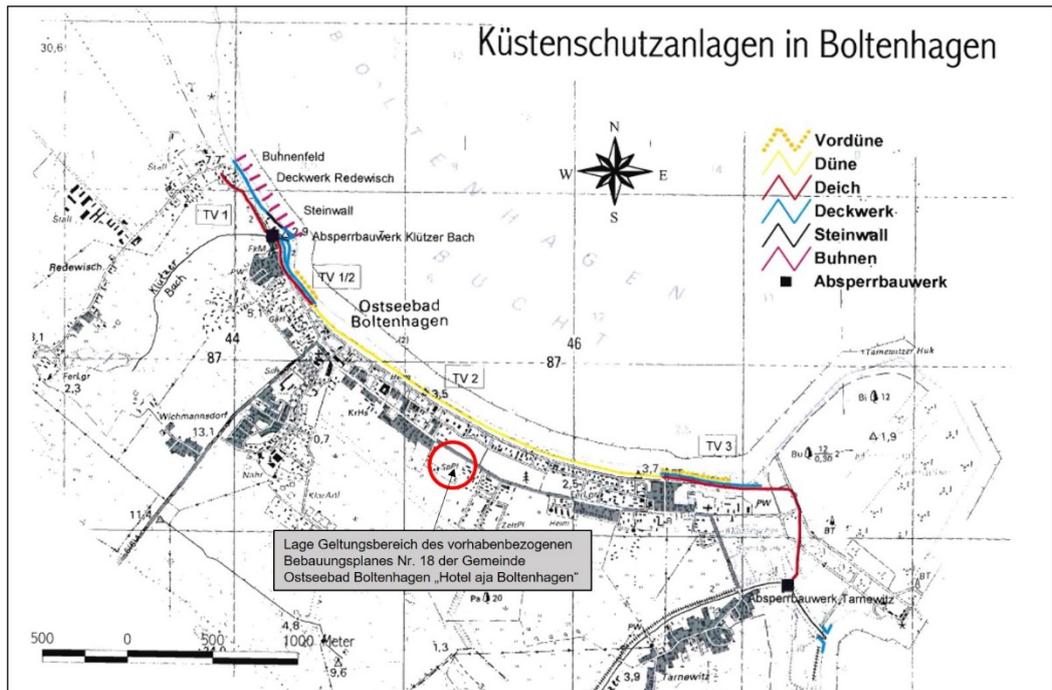


Abb. 29: Darstellung der Küstenschutzanlagen in Boltenhagen, Lage des Plangebietes rot dargestellt

(Quelle: Karte bereitgestellt durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg), mit eigener Bearbeitung

6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Bestand

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 mäßig warme Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind lebhaftere Windbewegungen. In den warmen Monaten bildet sich durch die unterschiedliche Erwärmung von Land und Meer eine Land-See-Windzirkulation aus, die bei auflandigem Wind die Brandung am Ufer verstärkt.

Folgende Durchschnittsdaten wurden für das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010 ermittelt:

Jahresmittel der Lufttemperatur	9,0 °C
Jährliche Niederschlagssumme	592 mm
Jährliche Sonnenscheindauer	1.735 Std.

²¹ Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 20.02.2024

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

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität entsprechend § 44 des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 2023 keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffoxid festgestellt. Auch die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol lagen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: Jahresbericht zur Luftgüte 2023, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2024, Heft 1). Für die Bedeutung der Kaltluftentstehung haben Feldgehölze nur einen geringen Einfluss, da hier die gebildete Kaltluft nur langsam austritt und sich mit der wärmeren Bestandsluft mischt (Landschaftsplan, Gemeinde Boltenhagen, 2004). Auf den anthropogen bereits überprägten Flächen des Plangebietes ist die Kaltluftentstehung geringer, als auf den außerhalb des Plangebietes liegenden, feuchteren Flächen des Feuchtgrünlandes der Tarnewitzer Niederung.

Bewertung

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluft- und Kaltluftentstehung, da das lokale Klima durch die Windbewegungen an der Ostseeküste geprägt ist. Durch die Versiegelung sind eine stärkere Erwärmung und eine geringere Kaltluftentstehung zu erwarten. Diese sind jedoch nur kleinklimatisch wirksam.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen nehmen eine zu geringe Fläche ein, um eine relevante Luftfilterung zu leisten und als Frischluftentstehungsgebiet zu fungieren. Insgesamt besitzt die Fläche demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 4: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes - Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima - Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) - spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) - Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung - Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren - Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens - Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung - Grundwasser als Schadstofftransportmedium, - Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen - lufthygienische Situation - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima - Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushalts und wirkt sich negativ auf die Umweltbelange aus. Das Wirkungsgefüge Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere/ wird durch die bestehenden Beeinträchtigungen bereits beeinflusst. Die

Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens durch die Errichtung der Hotelanlagen mit Mitarbeitergebäude und Parkpalette bewirken den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen verändern und beeinträchtigen die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung.

Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen oder verändert werden. Die Errichtung einer Hotelanlage nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch. Freiraum wird beseitigt, andererseits wird eine ungenutzte Brachfläche innerhalb der Ortslage genutzt, um neue Angebote für die Tourismusinfrastruktur zu schaffen. Darüber hinaus reduziert sich die Strandfläche für Tagesgäste.

6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Bestand

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und kleinräumig in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Tarnewitzer Bach“, der mit gering bis mittel bewertet wird (Kartenportal Umwelt M-V). Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.

Laut Bewertung des Umweltportals M-V liegt der Plangeltungsbereich in einem stark ausgeprägten Talbereich des Tarnewitzer Baches mit zum größten Teil intensiv genutzten Grünlandflächen und wird im Umweltportal des LUNG M-V (Zugriff 2024) als „stark bebaut mit unharmonisch wirkenden Gebäudeansichten von Boltenhagen“ bewertet. Das Plangebiet befindet sich in Angrenzungen an den Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (GLRP WM, Textkarte 08). Die Landschaftsbildstruktur wird als Siedlung dargestellt und prägt daher das Landschaftsbild.

Das Plangebiet fällt in südliche Richtung ab, ausgehend von der Ostseeallee mit Höhen von ca. 2,32 m NHN an der Straße und bis zum südlichen Rand des Plangebietes mit ca. 0,80 m NHN (DHHN2016).

Bewertung

Das Landschaftsbild ist im Vorhabengebiet bereits durch Bebauung, die beidseits vorhanden ist, geprägt. Durch das Vorhaben wird eine Lücke im Siedlungsbereich geschlossen.

Die Blickbeziehung über die Freifläche hinweg geht verloren, derzeit wird die Freifläche durch Gehölze von einer Blickbeziehung von der Ostseeallee abgeschirmt. Die Bebauung wird die Gesamtsituation verändern; die Veränderungen werden gemildert durch den Erhalt vorhandener Gehölze bzw. Ersatzpflanzungen. Zudem wird die maximale Bebauungshöhe festgesetzt.

Ein Eingriff in einen Bereich landschaftlicher Freiräume wird nicht vorgenommen, da das Plangebiet selbst keine Funktion als landschaftlicher Freiraum erfüllt. Es handelt sich um eine Lücke zwischen bereits bebauten Grundstücken.

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ostseebades Boltenhagen, welches stark durch Tourismus geprägt ist. Nordöstlich angrenzend befindet sich ein Seniorenpflegeheim. Im Norden verläuft die Hauptstraße „Ostseeallee“ und straßenbegleitend zur „Ostseeallee“ ein Geh- und Radweg. Im Südwesten angrenzend befinden sich ein Parkplatz und ein Reiterhof. Im Osten schließt sich ein Ferienhausgebiet und ein Apartmenthotel an. Sowohl das Plangebiet selbst als auch die umgebenden Bereiche weisen bereits eine starke anthropogene Vornutzung auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten mit aktuell starker Erholungsnutzung. Aufgrund der Unzugänglichkeit erfüllt das Plangebiet nur eine geringe Erholungsfunktion (Spaziergang mit Hund). In der Umgebung liegen Bereiche mit Erholungsfunktion, die auch fußläufig über Wegebeziehungen erreichbar sind. Auf das Plangebiet selbst wirken im Bestand bereits Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein.

Bewertung

Das Plangebiet ist durch Emissionen (Lärm, Licht, Gerüche) aufgrund seiner Lage in der Nähe von Anlagen der Tourismusinfrastruktur, Siedlungsgebieten und Verkehrsstraßen bereits vorbelastet. Von künftigen Schallimmissionen durch das geplante Vorhaben ist auszugehen. Die angrenzende schützenswerte Bebauung ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Aus Gründen des Schallschutzes ist daher ein Abstand von 28 m zu schützenswerter Bebauung, insbesondere auch den schutzbedürftigen Räumen des Pflegeheims außerhalb des Plangebietes, einzuhalten²².

Südlich grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung (BTE/Umweltplan (1997)) an das Plangebiet. Das Plangebiet selbst hat aber kaum eine Bedeutung für die Erholungsfunktion (evtl. Spaziergänge mit Hund). Dem Schutzgut Mensch wird nur eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. In der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg ist folgendes Baudenkmal in der näheren Umgebung des Plangebietes verzeichnet: Wohnanlage der Backsteinroute Ostseeallee 22/24, Robert-Blum-Platz 1 – 4, (Nr. 1641 der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09. November 2023). Das Baudenkmal selbst wird durch das Vorhaben nicht berührt.

²² aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ -Schallimmissionsprognose, GENEST, Berlin, Stand 04.07.2025.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Diese sind gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG MV der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6.4 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.

Die Fläche würde weiterhin als offengelassene Rasenfläche und Brachfläche genutzt. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bleibt vorerst bestehen. Die gemeindlichen Ziele mit der Verbesserung der touristischen Infrastruktur würden nicht umgesetzt.

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

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen. Es wurden daher die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, 01.04.2024).

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere durch die Vorbereitung der Baumaßnahme bzw. durch die Einrichtung von nur während der Baumaßnahme notwendigen Anlagen kommen, wie z.B. Anlage einer Baustraße, sonstigen Baustelleneinrichtungen. Dies führt potentiell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten. Ebenso werden Habitate durch die Fällung von Gehölzen und Rodung der Sträucher sowie die Entfernung der Vegetationsdecke zerstört. Eine Beeinträchtigung wird durch Lärmimmissionen und Lichtimmissionen hervorgerufen. Auswirkungen können auch durch die Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Erschütterungen sowie die Schadstoff- und Geruchsmissionen durch Baumaschinen entstehen.

Brutvögel

Durch die Umsetzung des Vorhabens im festgelegten Zeitraum kommt es laut AFB des Gutachterbüros Bauer beim Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche bzw. bei Fällung der Gehölze nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion wird während und nach der Baumaßnahme weiterhin erfüllt. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen sind die Gehölzfällungen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich „Seniorenpflegeheim“ des „Alten Sportplatzes“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde eine CEF-Maßnahme für Brutvögel festgesetzt:

„Es ist als CEF-Maßnahme für den Verlust von Niststätten der Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze und Hausrotschwanz) der Anbau von:

- 1 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)
- 1 Stück Nisthöhle U-Oval (30/45)

an der alten Stieleiche westlich des Plangeltungsbereiches zielführend. [...]

Diese Nisthilfen sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen. Gegebenenfalls ist der Umfang aufgrund neuerer Erkenntnisse zu korrigieren.“²³



Abb. 30: CEF-Maßnahme an Stieleiche (Bildquelle: durch Martin Bauer, 26.04.2024)

²³ Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) des Gutachterbüros Bauer, Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich „Seniorenpflegeheim“ des „Alten Sportplatzes“ (Stand: 04.04.2017) wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien ermittelt.

Bei Rodung ist die CEF-Maßnahme durch einen Fachkundigen funktionsgerecht an einem anderen geeigneten Ort anzubringen.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Laichgewässern bzw. sonstige Habitatbestandteile der Amphibien ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Das Plangebiet ist als Migrationskorridor artenrechtlich ebenfalls nicht relevant. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Die baubedingten Eingriffe werden als unerheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung bedingt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden und Biotopen, die mit einem Verlust von Habitaten einhergeht. Anlagebedingte Störungen der Arten Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten. Die Habitatfunktionen von geschützten Arten bleiben weiterhin im Umfeld erfüllt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich eingestuft. Die Habitatfunktion bleibt im Umfeld weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird eine neue Nutzung (Hotelbebauung und zugehörige Infrastruktur, Mitarbeiterwohnungen) innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorliegenden Planung etabliert. Es wird durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu Auswirkungen durch Geräusche, Licht, Verkehrsbewegungen und –abgasen kommen. Es bestehen bereits Vorbelastungen des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen (Siedlungsgebiete, Radweg, Straße, touristische Infrastruktur) in der Umgebung.

Betriebsbedingte Störungen der Arten Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten. Die Habitatfunktionen der geschützten Arten bleiben weiterhin im Umfeld erfüllt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in

Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit Realisierung der Planung geht anlagebedingt ein Verlust des aktuellen Biotopbestandes einher. Anstelle der teil- bzw. unversiegelten Freifläche und unterschiedlichen Gehölzstrukturen werden künftig Hotel und Hotelinfrastruktur, sowie Personalwohnungen und oberirdische Stellplätze entstehen. Auf den Flächen der künftigen Nutzungen erfolgt eine vollständige Versiegelung und damit dauerhafter Verlust der Biotopfunktion. Die nicht überbaubaren Flächen sollen u.a. als Gehölz- und Grasflächen gestaltet werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). In diesen Bereichen bleibt die Biotopfunktion erhalten. Innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von mindestens 50 Bäumen als Ausgleich geplant. Am südlichen Rand des Plangebietes werden 5 Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ersatzpflanzungen und Ersatzzahlungen sind zu realisieren.

Laut AFB bleiben die Habitatfunktionen von geschützten Tierarten weiterhin im Umfeld erfüllt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag gilt als gesondertes Dokument zur Begründung.

Die Zufahrten zum Hotel wurden nach eingehender Betrachtung und der Abwägung der verschiedenen zu berücksichtigenden Belange festgelegt. Hier wurde die Lage der geschützten Bäume und deren Wurzelschutzbereiche betrachtet. Unvermeidliche Eingriffe in den Wurzelschutzbereich wurden im Zusammenhang mit der Betrachtung weiterer Belange wie u. a. vorbeugender Brandschutz, Immissionsschutz und die Umgrenzung sonstiger Flächen auch unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen geprüft. Für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich gesetzlich geschützter Bäume sind entsprechende und geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen (vgl. Punkt 8, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Diese können entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses vorzugsweise durch Ersatzpflanzungen oder entsprechend der Vorgaben als Ausgleichszahlungen erfolgen. Die Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind parallel zu beachten. Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet und im Gemeindegebiet vorgesehen und werden entsprechend festgelegt. Die Festlegung erfolgt abschließend bis zum Satzungsbeschluss für die Anpflanzung der Einzelbäume. Die biologische Vielfalt kann durch die Ersatzpflanzungen im Plangebiet erhöht werden.

Die Rodung für die Eiche im Verlauf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 2c wurde vorbehaltlich des Abschlusses des Antragsverfahrens durch die Behörde im Rahmen des Abstimmungstermins am 11.04.2025 bestätigt. Bei Rodung ist die CEF-Maßnahme durch einen Fachkundigen funktionsgerecht an einem anderen geeigneten Ort anzubringen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter

Einbeziehung der Verkehrsfläche der Straße zur Reithalle erweitert. Die Bäume an der Straße zur Reithalle werden alle zur Rodung festgelegt. Die Rodung für die Eiche an der Zufahrt auf der Straße zur Reithalle wurde nach einem Abstimmungstermin mit der Behörde in Aussicht gestellt.

In der gesamtkonzeptionellen Betrachtung wurden auch die südlich am Plangebietsrand stehenden Pappeln bewertet. Die anderen Bäume wurden bewertet und gezielt Festsetzungen getroffen. Die Eiche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist in Richtung Süden geneigt, so dass die Krone überwiegend über dem Nachbargrundstück liegt. Ursprünglich sollte der Baum erhalten und dauerhaft gesichert werden. Aufgrund des Zustands der Eiche und des zusätzlich in der Nähe geplanten Straßenausbaus der Erschließungsstraße zum Reiterhof sowie der geplanten Rodungen wurde die Eiche bei einem Ortstermin auch durch die zuständige untere Naturschutzbehörde begutachtet. Aufgrund des festgestellten Zustands der Eiche, insbesondere der nicht gewährleisteten Standfestigkeit und Verkehrssicherheit, unter Berücksichtigung des Plankonzeptes mit der Rodung der Pappeln und der geplanten Baumaßnahmen und Bautätigkeiten (Vorhabenprojekt und Erschließungsstraße) wird eine Rodung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde empfohlen und eine Genehmigung der Rodung in Aussicht gestellt. Die ermittelte erforderliche Anzahl der Ausgleichspflanzungen sind entsprechend umzusetzen. Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung der Zukunftsfähigkeit die Rodung sämtlicher Pappeln empfohlen, weil diese als ausgewachsen gelten. Zudem soll ein Ersatz unverzüglich geregelt werden. Die Festsetzungen finden sich in der Planzeichnung für Rodung und Anpflanzung. Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 50 Bäume zur Anpflanzung festgelegt. Ersatzpflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können, sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchzuführen. Außerhalb des Plangebietes sind bis zu 84 Bäume als Ersatz zu pflanzen oder sollen alternativ durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden.

In Abhängigkeit von der Zahl der Anpflanzungen im Plangebiet ergibt sich die Zahl der außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichspflanzungen. Von den 129 anzupflanzenden Ausgleichsbäumen für Rodungen und 5 Ausgleichsbäumen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich im Vorhabengebiet sind abzüglich der Ausgleichspflanzungen im Plangebiet die externen Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Darüber hinaus ergibt sich Ausgleichsbedarf für die Rodung von Gehölzen im Straßenbereich. Für die Rodung von 29 Einzelbäumen im Straßenbereich sind 17 Einzelbäume anzupflanzen. Sämtliche Anpflanzungen sollen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden. Die konkreten und detaillierten Angaben zu Ausgleichspflanzungen sind unter Punkt 8, Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung dargestellt. Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für Pflanzen und die biologische Vielfalt sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten zu erwarten.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt bei Umsetzung der geeigneten Kompensationsmaßnahmen als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wurde im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Mittelbare Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzonen waren aufgrund der Ausstattung nicht zu bilanzieren. Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind erhebliche Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu Nutzungsänderungen und damit einhergehend zu einer Erhöhung von Lärm-, Licht-, Staub- und Abgasemissionen. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Siedlungsgebiete, sowie die angrenzenden Verkehrswege bereits vorbelastet. Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

Es bestehen bereits innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die vorkommenden Arten sind entsprechend an die Störquellen gewöhnt. Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen.

Die Neuversiegelung erfolgt auf im Wesentlichen unbebauten und anthropogen vorbelasteten Flächen. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet.

Insgesamt wird die Fläche in der Flächenbilanz mit 21.567,80 m² festgelegt, wobei 16.969,30 m² für das Sondergebiet „Hotel + Parken“ und 2.852,40 m² für das Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ festgelegt sind. Die Baugebietsflächen umfassen daher ca. 19.821,70 m². Versorgungsflächen nehmen 49,10 m² in Anspruch. Die verbleibenden Flächenanteile berücksichtigen die Straßenverkehrsfläche, die Straße zur Reithalle mit der Wendenlage.

Im Plangeltungsbereich mit Stand Vorentwurf (SO H+P und SO MW) wurde im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein Eingriffsflächenäquivalent von 6.144,95 m² EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung errechnet. Der Geltungsbereich wurde unter Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen erweitert. Für die einbezogenen Straßenverkehrsflächen TB2 wurde zusätzlich ein Eingriffsflächenäquivalent von 108,00 m² EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung ist über geeignete Maßnahmen im Plangebiet und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auszugleichen. Die Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich sind bis zum Abschluss des Planverfahrens festzulegen und umzusetzen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering erheblich bewertet.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die ehemalige Nutzung als Sportplatz und die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört.

Das Gelände wird aufgeschüttet, um hier der entsprechenden Entwässerungssituation und Regenwassersituation gerecht zu werden. Die Aufschüttungen im Zusammenhang mit der baulichen Anlage sind vorgesehen, um die Ableitung des Oberflächenwassers zu sichern. Dabei ist beachtlich, dass die Höhe der Umgebungssituation an der Straße Ostseeallee entspricht.

Die Auswirkungen auf südlich und westlich angrenzende Grundstücke sowie auch östlich angrenzende Grundstücke wurden im Rahmen der Planung der Entwässerung überprüft und bewertet. Ein geeignetes Entwässerungskonzept zur Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers wurde erstellt. Erhebliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben durch Aufschüttungen auf benachbarte Grundstücke sind nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan sind drei Aufschüttungsflächen festgesetzt:

- Hotel: Höhenbezug 2,25 m NHN,
- SO – MW (Mitarbeiterwohnen): Höhenbezug 1,60 m NHN,
- Parken: Höhenbezug 1,50 m NHN (Zufahrtsebene 1,90 m NHN; Parken, untere Ebene, 1,00 m.

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.

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den anlagebedingten Auswirkungen überlagert.

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.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei Munitionsfunden sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Eine anthropogen geprägte Fläche wird überplant und der Boden ist bereits durch Verdichtung vorbelastet. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die anthropogenen Vorbelastungen der Böden durch die ehemalige Nutzung der Vorhabenfläche als Sportplatz und als landwirtschaftliche Fläche werden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. In dem

Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept)²⁴, wird darauf hingewiesen, für geplante Auffüllzwecke, soweit wiederverwendbar, örtlich anstehende Böden wiederzuverwenden.

Die Inanspruchnahme von Boden wurde im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Detaillierte Angaben finden sich in der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung im Teil 2, Punkt 8.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen. Der Eingriff ist durch die ermittelten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der zulässigen sind erhebliche Beeinträchtigungen und Schadstoffeinträge in den Boden durch zukünftige Gäste und den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes und der Ostseeallee nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als gering erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. 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 auszuschließen.

Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässer nicht zu erwarten.

Die Anforderungen, die Gegenstand der in Aussicht gestellten wasserrechtlichen Erlaubnis sind, sind im Zuge der Baumaßnahme zu beachten.

Laut Landesanglerverband (LAV) M-V ist während der Bauphase sicherzustellen, dass eine Gewässerverschmutzung des Gewässers II. Ordnung, Tarnewitzer Bach, vermieden wird. Eine Aufarbeitung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend dem gesetzlichen Erfordernis ist vor Einleitung in das Gewässer durchzuführen.

Der Landesanglerverband M-V weist auf den Tarnewitzer Bach als Reproduktions- und Lebensraum für die Meerforelle (*Salmo trutta trutta*) und anderer bedrohter Fischarten (ohne diese konkret zu benennen) hin. Die Anforderungen an den Tarnewitzer Bach als bedeutendes Laichgewässer werden beachtet. Die Aktivitäten zu Besatzmaßnahmen und wissenschaftlichen

²⁴ Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept) WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL, Hamburg, Stand 02.07.2025

Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Abschluss des Verfahrens entsprechend regeln und sichern. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen und der Forderung des LAV stimmt der Verband der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den damit verbundenen Eingriffen zu²⁵

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung der Fläche. Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept)²⁶. Laut Aussage der Unteren Wasserbehörde ist ein Mindestabstand zum Grundwasser (=Bemessungswasserstand) von mindestens 50 cm als ausreichend erachtet. Laut Gutachten ist der Bemessungswasserstand im Plangebiet bei ca. + 1,0 m NHN (Gutachten P2138-01 vom 18.05.2019)²⁷ für Versickerungsanlagen ist die vorgeschriebene Mindestdtiefe einzuhalten (1,62 m NHN - versickerungsfähige Beläge und 1,60 m NHN begrünte Versickerungsmulden).

Für die bebauten und unbebauten Flächen wird die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert. Für die Faktoren Verdunstung, Direktabfluss und Grundwasserneubildung (für die sonstigen Sondergebiete Wohnen und Parken und für das Mitarbeiterwohnen) wurde eine Wasserbilanz für die unbebauten und bebauten Flächen erstellt und der unteren Wasserbehörde vorgelegt. Nach Berechnungen von WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL in einer Stellungnahme vom 14.05.2024 entsteht eine natürliche Abflussmenge von 18,99 l/s.

Die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Ein Entwässerungskonzept wurde durch den Fachplaner (WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL, Stand 24.06.2025) erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird hauptsächlich auf dem Gelände abgeleitet. Durch Konzepte zur hauptsächlichlichen Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Retentionsdächer, Muldensystem; Flächen für Regenwasserableitung (RWA)) können negative Auswirkungen auf das anfallende Oberflächenwasser vermieden werden. Die Möglichkeiten der Dachflächenbegrünung werden zur Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt.

In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wurde ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer/Antrag auf Versickerung für das Grundstück gestellt. Dezentrale Maßnahmen wie Versickerung und

²⁵ Vgl. Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ südlich der Ostseeallee Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e. V., 15.08.2024.

²⁶ Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept) WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL, Hamburg, Stand 02.07.2025.

²⁷ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, vom 18.05.2019.

Rückhaltung werden auf dem Grundstück umgesetzt. Eine Versickerung des auf dem Gelände „Hotel und Parken“ anfallenden Niederschlagswassers kann vollständig auf dem Grundstück erfolgen. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde vom 02.07.2025 liegt vor. Für das Grundstück des Mitarbeiterwohnens kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden. Der abzuleitende Überschuss wurde durch den Fachplaner mit 20,0 l/s angegeben. Die Straße zur Reithalle wird mit Entwässerungsanlagen geplant. Die Gemeinde geht bei dem Bau der Straße davon aus, dass eine Einleitgenehmigung für die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers vom Gebiet des Mitarbeiterwohnens erfolgen kann, das nicht auf den Flächen des Plangebietes des VB Nr. 18 versickert werden kann. Die Einleitung in die vorhandene Siel-Leitung über die Erschließungsstraße erfolgt deshalb mit Zustimmung der Gemeinde zeitlich befristet. Das abfließende Wasser soll vorläufig in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden, in den bereits eine Ableitung aus dem Bereich Baltic Quartier VB 19 erfolgt. Die Leitung wird als ausreichend leistungsfähig bewertet. In der Zukunft ist die Einleitung in den geplanten Kanal in der Straße zur Reithalle vorgesehen. Hier sollen der Kanal und die Straße neu gebaut werden. Nach Errichtung der Straße zur Reithalle mit den Entwässerungsanlagen soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 durch Anschlussgenehmigung an diese Regenwasserableitung erfolgen. Voraussetzung für den Bau ist die wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Behörde für die Herstellung der Anlagen. Ein vollständiger Bericht des Fachplaners wird als Anlage zu den Verfahrensunterlagen beigefügt. Für die Ableitung des Niederschlagswassers vom Gelände des Mitarbeiterwohnens ist ein Provisorium vorgesehen. Das Grundstück des Mitarbeiterwohnens ist nach dem Bau der Straße und der Anlagen zur Regenwasserableitung an diese Leitung anzuschließen. Die Entsorgung des Oberflächenwassers ist durch Ableitung über diese Leitung zu sichern. Die Erlaubnis ist bei der Behörde einzuholen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist Voraussetzung für den Anschluss. Die rechtlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung sind zu beachten.

Hochwasserrisiko

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet Wismarbucht West ist der Worst Case, ein Extremereignis mit Versagen der Schutzanlagen unter Berücksichtigung des Klimawandels, für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu berücksichtigen. Laut Fachgutachter und Darstellungen in den Karten des Amtsblattes Nr. 50²⁸ sind für Hochwasserereignisse mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Hochwasserereignisse mit hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit wurden in einem Fachbericht betrachtet und bewertet.²⁹ Hier finden sich ausführliche Erläuterungen und Darstellungen zum Belang Hochwasserrisiko bezüglich des geplanten Vorhabens.

²⁸ Amstblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 50/2019 vom 16. Dezember 2019, Veröffentlichung der aktualisierten Gefahrenkarten und Risikokarten im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie S. 992, Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.); Schwerin, 16.12.2019. Digital als pdf-Datei abrufbar auf der Internetseite der Landesregierung M-V https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/im/service_justizministerium/verkuendungsblaetter/amtsblaetter

²⁹ Vgl. Fachbericht Hochwasser, Planungsbüro Mahnel; Stand 07.07.2025.

In Bezug auf das Hochwasserrisiko, insbesondere für die niedrige Wahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers HQ_{extrem} (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen) wurden verschiedene Schutz- und Vorsorgemaßnahmen betrachtet. Die Betrachtung erfolgte unter Einbeziehung des entsprechenden Fachplaners. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb eines hochwassergeschützten Bereiches. Aufschüttungen sind vorgesehen und für die Errichtung der baulichen Anlagen erforderlich. Die Aufschüttungen stellen durch Erhöhung des Geländes einen zusätzlichen Schutz vor Gefahren und Schäden durch Hochwasser dar. Ein Entwässerungskonzept mit Notwasserwegen³⁰ wurde erstellt. Das StALU hatte mitgeteilt, dass im Falle eines Extremereignisses Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten sind. Eine noch höhere Aufschüttung des Geländes ist aus städtebaulichen und landschaftlichen Erwägungen nicht geboten.

Das StALU empfiehlt, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen (siehe Fachbericht Hochwasser - Hochwassergefahrenkarte – Extremereignis). Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Die sich daraus ergebenden rechtlichen Anforderungen des WHG und Baugesetzbuches sind zu berücksichtigen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden ist eine entsprechende dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise erforderlich. Die entsprechenden Maßnahmen werden bei Durchführung des Bauvorhabens umgesetzt.

Der Vorhabenträger hat sich mit der Hochwassergefährdung und dem Hochwasserrisiko auseinandergesetzt:

- Eine aufgeständerte Bauweise ist aufgrund der städtebaulichen und landschaftsbildlichen Anforderungen nicht möglich. Der Objektschutz wird durch den Bauträger vorgesehen.
- Für den Grund-/Hochwasserschutz sind intakte Versickerungsanlagen und intakte Abwasserleitungen zu gewährleisten.
- Mobile Maßnahmen sowie die Anordnung der Beherbergungsräume und Wohnungen; Sicherung der Technikräume; operative Maßnahmen.
- Der Vorhabenträger sieht zusätzlich bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz an den Gebäuden im Erdgeschoss (EG) und im Kellergeschoss (KG) vor. Bei der Unterkellerung sind auch im Zuge der Brandschutzvorschriften Maßnahmen, die auch für den Hochwasserschutz geeignet sind, eingeplant. Hier ist z. B. der Schutz von technischen Anlagen durch Türen mit speziellen Dichtungen vorgesehen.
- Schadstoffeinträge (Havarien) sind durch geeignete Schutzvorkehrungen an Gefahrenquellen zu verhindern.
- Hochwasserpfade und Evakuierungspläne sind festzulegen, um den Schutz der menschlichen Gesundheit zu gewährleisten.

³⁰ Vgl. Entwässerungskonzept (2025) und Bericht Vorplanung Konzept (2025) WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL sowie Fachbericht Hochwasser, PBM (2025).

Der Vorhabenträger trifft hier bauliche, mobile und operative Vorsorge- und Schutzmaßnahmen:

Hotel:

- Anordnung Beherbergungsräume ab 1. OG (+ 7,11 NHN)
- vorzugsweise Anordnung von Technikräumen mit sicherheitsrelevanter sowie hochwertiger Technik in den Obergeschossen bzw. Schutz durch Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- Schutz der EG-Eingänge durch mobile Maßnahmen (Sandsäcke)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

MA-Wohnen:

- Anordnung der Wohnungen ab 1. OG (+ 4,50 NHN), im EG nur Parkplätze, Abstellräume und Technik.
- Sicherung der Technikräume durch den Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

Parkpalette:

- operative Maßnahmen: die PKWs müssen entfernt und die Elektroversorgung abgeschaltet werden, dann ist eine mögliche Überflutung unkritisch.

Im Rahmen der Außenplanung werden laut fachplanerischem Bericht keine Schutzmaßnahmen im Fall von Hochwasser getroffen. Bauliche Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen sind hier durch den Bauträger vorzusehen.

Starkregen

Im Falle von Starkregen erfolgt die Regenwasserrückhaltung vollständig auf dem Grundstück gemäß DIN 1986-100 bis einschließlich dem 30-jährigen Regenereignis. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes werden auf dem Plangebiet durch Geländemodellierung Notwasserwege geschaffen. Im Falle des Systemversagens der Außenanlagen (Überlauf der Regenwasserrückhalteräume) erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über die Notwasserwege über die Grundstücksgrenzen hinaus. Hierbei wurden auch die Notwasserwege des Nachbargrundstücks (Pflegeheim) im Nordwesten berücksichtigt.

Aufschüttungen erhöhen den Grundwasserflurabstand. Somit kann der Gefahr durch einen erhöhten Grundwasseranstieg bei den in Zukunft zu erwartenden erhöhten Gesamtniederschlagsmengen aus Starkregen- und Dauerregenereignissen entgegengewirkt werden (vgl. vorherigen Absatz Hochwasserrisiko).

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen der natürliche Abfluss von wild abfließendem Wasser auf tiefer gelegene Grundstücke nicht durch bauliche oder sonstige Maßnahmen auf höher gelegenen Grundstücken behindert werden darf.

Ebenso ist es unzulässig, den Abfluss zum Nachteil des tiefer gelegenen Grundstücks zu verstärken oder in seiner Fließrichtung zu verändern.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten zulässigen Nutzungen und der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nach Umsetzung der geeigneten Maßnahmen als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zukünftigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Erhöhung der Menge von anfallendem Oberflächenwasser. Ein Entwässerungskonzept zu Dachbegrünung, gebäudenahen Muldensystemen, Versickerungsmulden und Grabensystemen wurde erstellt (Bericht Vorplanung, Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 02.07.2025). Zielsetzung ist das Verbleiben eines großen Teils des Niederschlagswassers vor Ort und der Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Verdunstung und diffuser Versickerung.

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 gering erheblich eingeschätzt.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und auf das Schutzgut Klima

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

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht (Ostseeküstenklima).

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Anpflanzungen auf dem Grundstück wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und werden entsprechend vorgesehen.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken. Die höchsten Verkehrsmengen treten in den Sommermonaten auf, da es sich um eine touristisch sehr geprägte Gegend handelt.

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

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen. Es wurden daher Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen sowohl für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ als auch das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ durchgeführt. Es wird hiermit auf die Vorprüfungen verwiesen. Eine eingehende und ausführliche Untersuchung der Auswirkungen fan

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 werden keine Flächen von internationalen Schutzgebieten direkt in Anspruch genommen.

Direkte Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 2,6 km nördlich des Plangebietes und DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 1,1 km³¹ östlich des Plangebietes sind auch aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten. Direkte Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Im Folgenden werden die bau- und anlagebedingten sowie betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete bewertet³².

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

GGB – Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Aufgrund der Entfernung des Gebietes von Gemeinschaftlicher Bedeutung zum Plangebiet sind keine bau- oder anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten.

VSG – Europäisches Vogelschutzgebiet

Die Vorbelastungen sind mit der geplanten Nutzung vergleichbar und es kommt zu Überschneidung der Wirkungen, ohne dass die Wirkungen dadurch erheblich verstärkt werden.

Betriebliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist von einer Intensivierung der bereits vorhandenen Nutzungen der in den Schutzgebieten gelegenen Strandbereiche auszugehen. Eine kumulative

³¹ Die Entfernung wurde erneut geprüft und bleibt mit ca. 1,1 km bestehen. Sie wird in der Vorprüfung übernommen.

³² Vgl. Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401), Planungsbüro Mahnel, Stand: Juni 2025 und für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302), Stand Juni 2025; Anlagen zur Begründung

Auswirkung der zusätzlichen Hotelgäste auf die Strandfläche ist zu erwarten. Die erhöhte Anzahl der Hotelgäste beansprucht eine größere Fläche des Strandes, als Folge steht weniger Strandfläche für die Tagesgäste zur Verfügung. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht jedoch davon aus, dass sich ein erheblicher Teil der Tagesgäste aufgrund der vielfältigen touristischen Angebote sowie der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen – insbesondere der großflächigen Parkmöglichkeiten in Tarnewitz und am Ortseingang – auf andere Strandabschnitte verteilt. Daher wird nicht von einer übermäßigen Frequentierung des Strandabschnittes in der Nähe der Hotelanlage ausgegangen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Tourismusschwerpunktraum im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die innerhalb der Schutzgebiete gelegenen Strandbereiche werden langjährig zur Erholungszwecken genutzt. Auch außerhalb der Hauptsaison muss von einer wetterabhängigen Frequentierung ausgegangen werden. Für den gesamten Strandbereich ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (Trittschäden, Nährstoffeinträge etc.). Anthropogene Störungen bestehen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung.

Mit dem künftigen Betrieb der Hotelanlage ist mit einer Erhöhung der Strandnutzung, sowie Verkehr und Emissionen zu rechnen. Die künftigen Gäste werden zur landschaftsbezogenen Erholung die nahegelegenen Strandflächen nördlich des Plangebietes aufsuchen. Die Strandbereiche werden bereits heute von Strandbesuchern, besonders zur Sommersaison, genutzt und sind daher vorbelastet.

Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 entstehen Ferienhotels mit attraktiven Angeboten für die Gäste zur Erholung auf dem Hotelgelände (Sport/ Wellness) als Alternative zum Strandaufenthalt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird das Wohnangebot der Gemeinde erweitert. Durch die zusätzliche Zahl der Hotelgäste zu den Tagesgästen kommt es zu einer Nutzungsintensivierung auf den Strandflächen. Aufgrund der speziellen Angebote des Hotels u. a. für Gesundheit und Wellness ist davon auszugehen, dass viele Gäste auf dem Gelände des Hotels verbleiben. Eine Kooperation mit Strandkorbvermietern wird vom Betreiber des geplanten Hotels nicht vorgesehen. Mit der zusätzlichen Nutzung des Strandes durch die künftigen Gäste der Hotelanlage können unter Berücksichtigung der im Folgenden beschriebenen Schutzmaßnahmen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete minimiert bzw. vermieden werden.

GGB – Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Bei den sensiblen Küstenbiotopen innerhalb des Gemeindegebietes handelt es sich um Dünen, die dem Küstenschutz dienen. Diese spezielle Küstenschutzanlage besitzt die Funktion das Hinterland vor Hochwasserereignissen zu schützen. Zur Befestigung gegen Wind- und Wassererosion sind Dünen mit Strandhafer bepflanzt. Das Betreten der Küstenschutzdüne führt zu einer Zerstörung des Strandhafers und damit zu einer Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Dünen. Die Dünen sind eingezäunt und vor dem Betreten gesichert. Das Betreten ist generell verboten. Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch zusätzliche Badegäste am intensiv genutzten Badestrand sind somit nicht zu erwarten. Im Zuge des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Tarres Resort“ wurden bereits Maßnahmen zum oben genannten Dünenschutz durch die Gemeinde vorbereitet, abgestimmt und deren Umsetzung in Verträgen gesichert.

VSG – Europäisches Vogelschutzgebiet

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.18 in Verbindung mit den vorgenannten Bauvorhaben sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Zielarten und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten. Es kommt nicht zur Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes bzw. zu einem Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des Schutzgebietes. Auswirkungen durch die verhältnismäßig geringe Erhöhung der Gästezahl in der Gemeinde sind marginal.

Für das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“, die im Bereich des europäischen FFH-Gebietes, Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, liegt, müssen laut FFH-VU Schutzmaßnahmen, insbesondere vor Badegästen und freilaufenden Hunden (angrenzender Hundestrand), getroffen werden. In Boltenhagen werden bereits Schutzmaßnahmen und schadensbegrenzende Maßnahmen zum „Tarnewitzer Huk“ realisiert, so dass hier potenziell weitergehende Auswirkungen vermieden werden. Maßnahmen wie Buhnen und Holzzäune (Barrieren zur landschaftsgerechten Sicherung) sollen dazu beitragen, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete auszuschließen. Durch Information und Naturbildung, auch in Form von Informationstafeln, können die Besucher über geschützte Arten und Lebensräume des Naturschutzgebietes informiert werden und an ihr ökologisches Bewusstsein appelliert werden.

Auf Grundlage der entsprechenden Natura 2000-Vorprüfungen für das GGB und das VSG kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umsetzung des Bauvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungszielen ergeben werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“, die entsprechend umzusetzen sind und der bereits vorhandenen Vorbelastungen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind von der Zunahme der touristischen Nutzung auch unter Beachtung möglicher Summationseffekte keine erheblichen Auswirkungen auf maßgebliche FFH-Lebensraumtypen und -arten zu erwarten.

Fazit: Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde durchgeführt. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Aufgrund der geplanten Bebauung werden die baubedingten

Auswirkungen für einen begrenzten Zeitraum erwartet, wie z.B. Baustelleneinrichtungen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als unerheblich betrachtet.

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die geplante Hotelanlage stellt nach seiner Umsetzung eine grundlegende Veränderung im Erscheinungsbild des Plangebietes selbst dar. Die Durchsicht in die offene Landschaft geht durch die Realisierung von Vorhaben im Plangeltungsbereich verloren. Durch die konzeptionelle Gestaltung der Außenanlagen und der Gebäudekörper fügt sich die geplante Bebauung in das Erscheinungsbild des umliegenden Siedlungsgebietes ein. Durch die gärtnerische Gestaltung des Geländes sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen kann der Einfluss genommen werden.

Die städtebauliche Einbindung der Vorhabenfläche in die umgebende Ortstruktur und Landschaftsbild wird durch die bauliche Neuordnung gewährleistet. Stark erhebliche Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper aufgrund der integrierten Lage zwischen bereits vorhandenen Siedlungsgebieten sind nicht zu erwarten.

Die Schließung der Lücke bildet einen optischen Abschluss nach außen zur Landschaft. Geplante Wiesen- und Rasenflächen entlang der Hauptwege ermöglichen durch die erhöhte Einsehbarkeit eine benutzerfreundliche Transparenz. Die Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eines geordneten Siedlungsbildes wird durch den Lückenschluss umgesetzt.

Die geplante gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen trägt zur optischen Aufwertung der Fläche bei. Die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume und Gehölze sollen für eine möglichst harmonische Einbindung der geplanten Hotelanlage in das Orts- und Landschaftsbild sorgen.

Aus Richtung der Ostsee und Strandpromenade dient der Küstenwald als Sichtschutz auf das Vorhaben. Bei Einhaltung der festzusetzenden Gebäudehöhen ist das Hotel vom Strand aus nicht sichtbar.

Die Blickbeziehung von Süden wird durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung abgewandelt. Durch Begrünung u. a. der Fassaden des Parkgebäudes und Durchgrünung des Plangebietes sowie durch den Erhalt bzw. die Ersatzpflanzung von Gehölzen und einer ansprechenden Gestaltung der Freianlagen kann die künftige Blickbeziehung angenehm gestaltet werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden bewertet. Die Rodungen werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Ein umfangreicher Anteil an Ersatzpflanzungen erfolgt im Plangebiet und auf dem angrenzenden Parkplatz. Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes, u.a. am südwestlichen Rand des Plangebietes, tragen zu einer landschaftlichen Einbindung und zur Minderung der visuellen Eingriffe bei.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild werden als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gäste und Mitarbeiter des Wohngebietes werden sich künftig im Planbereich aufhalten. Es kommt zur verkehrlichen Nutzung der geplanten Stellplätze auf dem Plangebiet. Eine Durchfahrt für Verkehr im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild werden als gering erheblich bewertet.

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

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf den derzeit ungenutzten Flächen für die Errichtung einer Hotelanlage mit zugehörigen infrastrukturellen Anlagen geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen; innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Siedlungsbereiche. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit können auftreten.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen der Hotelanlage im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt, Freiflächen der Hotelanlage werden neugestaltet. Es werden hoteleigene Parkplätze und Parkplätze für Mitarbeiter auf dem Plangebiet geschaffen. Auswirkungen ergeben sich durch die Errichtung von baulichen Anlagen.

Um die Auswirkungen zu minimieren und eine hohe Aufenthaltsqualität für Besucher und Gäste zu ermöglichen, ist ein durchbegrünter Eindruck der Freianlagen mit Gehölzen, Bäumen, Wiesen- und Grasflächen, eine geschwungene Wegeführung und begrünte Wegeverbindungen durch das Vorhabengebiet geplant. Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung erhöht ebenfalls die Blickbeziehung innerhalb des Plangebietes für die Gäste, Besucher und Mitarbeiter. Die offenen Wiesenlandschaften der angrenzenden Landschaft werden bis an die Terrassen herangeführt. Die geplante Hotel- und Wohnbebauung mit seinen notwendigen Erschließungsanlagen und Terrassenflächen für die Hotel- und SPA-Benutzer liegen daher integriert in einer umgebenden natürlichen Landschaft. Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird somit gewährleistet.

Das touristische Angebot der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird mit der Realisierung des Hotels erhöht.

Die Gebäude liegen höher als das angrenzende Gelände im Süden, die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde geregelt.

Das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems von Redewisch bis Tarnewitz ist abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen bei Extremereignissen ist nicht ausgeschlossen. Der Vorhabenträger sieht daher bei Umsetzung des Bauvorhabens bauliche, operative und mobile Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie Aufschüttungen zur Erhöhung des Sickerraumes vor.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorhabeninduzierten Pegelzunahmen durch Verkehrsgeräusche, die von außerhalb auf das Betriebsgrundstück einwirken, betragen an der Ostseeallee (Hauptstraße) maximal 0;2 dB und an der Ostseeallee (Nebenstraße) maximal 1,1 dB.

Im Einwirkungsbereich der Ostseeallee (Haupt- und Nebenstraße) kommt es im Plangebiet gemäß der DIN 18005 zu Beurteilungspegeln durch Verkehrsgeräusche von maximal $L_{rT} = 59\text{dB(A)}$ und $L_{rN} = 51\text{dB(A)}$. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt gemäß DIN 4109-1 maximal $L_a = 64\text{dB(A)}$. Die Erfüllung dieser Anforderungen sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. An den meisten Fassaden werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch eingehalten, sodass sich hier keine relevanten Anforderungen ergeben. An den von erhöhten Lärmimmissionen betroffenen Fassaden sind die Anforderungen der DIN 4109-1 [2] zu beachten. Festsetzungen erfolgen im Text-Teil B des Bebauungsplanes.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Nutzungsänderungen im Plangebiet. Die geplante Hotelanlage wird nicht durch Verkehr durchfahren. Der ruhende Verkehr soll über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen für die Hotelgäste und Personalwohnungen soll ebenfalls über die neu projektierte Erschließungsstraße zum Reiterhof erfolgen. Die Straße wird entsprechend ausgebaut, so dass eine Nutzung gesichert werden kann. Die Anforderungen aus der Nutzung des Parkplatzes und der Nutzung für das Hotel und Mitarbeiterwohnen ist entsprechend zu beachten. Die verkehrliche Anbindung ist über die Ostseeallee (Hauptstraße) möglich. Für den Individualverkehr ist eine bügelförmige Vorfahrt von der Ostseeallee (Hauptstraße) her vorgesehen.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung der Hotelanlage soll über vier Knotenpunkte erfolgen. Im Rahmen des Verkehrstechnischen Gutachtens: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ der BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stand: März 2024, wurden folgende Knotenpunkte

- KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)“
- KP „Ostseeallee / Lieferverkehr LKW“
- KP „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“
- KP „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“

in Bezug auf die Leistungsfähigkeit mit den prognostizierten Verkehrsstärken für das Jahr 2035 verkehrstechnisch untersucht. Für die vier untersuchten Knotenpunkte wurde ermittelt, dass mit keinen Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss behindern, zu rechnen ist. Es sind ausreichend Kapazitätsreserven an allen vier Knotenpunkten vorhanden, um erhöhte Touristenverkehre während der Sommermonate leistungsgerecht abzuwickeln.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pflegeheimes sind innerhalb eines Bereiches von 28 m um das Gebäude des Pflegeheimes keine Stellplätze zulässig. Dies hat Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend angepasst, so dass entsprechend die Abstandsbereiche erhalten werden. Unter Berücksichtigung klarer Vorgaben für die verkehrliche Anbindung werden die Auswirkungen des fließenden Verkehrs durch das Vorhaben in Synergie mit dem bereits vorhandenen Verkehr zum Parkplatz und zur Reithalle auf die schützenswerte Bebauung in der Umgebung überprüft.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einflüsse der vorhandenen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Gutachten Nr. 040P8 G1, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ - Schallimmissionsprognose, GENEST, 11.04.2024 (Entwurf)). Die Schalluntersuchung wurde ergänzt und liegt mit Stand 04.07.2025 vor. Daraus ergeben sich Maßgaben und Anforderungen, die zu beachten sind und im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen sind nur für das angrenzende Pflegeheim relevant, der Abstand von 28 m wird aber für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes auch nach Errichtung der Mitarbeiterwohnungen und der PKW-Stellplätze eingehalten. Das Vorhaben ist somit verträglich mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] im Umfeld des Plangebietes tag und nachts eingehalten. Die Anforderungen der TA Lärm, welcher die Fahrzeuggeräusche außerhalb des Betriebsgrundstücks behandelt, werden ebenfalls erfüllt.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen und der Beachtung der Schutzbedürftigkeit des Pflegeheims wurde das bauliche Konzept geändert. Im Zusammenhang mit dem Parkhaus bzw. der Parkpalette ergibt sich eine andersartige Anordnung. Das Mitarbeiterwohnen wird dem Pflegewohnen zugewandt. Der Stellplatzlärm wird so geregelt, dass die Anforderungen wie für das Pflegeheim erforderlich beachtet werden. Die Anforderungen an den Schutz der Gebäude für die Umgebung werden entsprechend Erfordernis vorgenommen. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen an der Zufahrt werden vorgesehen. Anforderungen an die Gebäudetechnik sind im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Im Ergebnis können die Schutzansprüche für das Pflegeheim gewährleistet werden. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Dadurch kann der Schallschutz entsprechend sichergestellt und gesichert werden.

Die Anforderungen an den Ausbau der Straße zur Reithalle werden abschließend überprüft. Regelungen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und verkehrsberuhigte Bereiche sind nicht festgesetzt. Es werden Empfehlungen für den Ausbau in den Straßenprofilen berücksichtigt.

Der Abschnitt zwischen der Ostseeallee und dem Parkplatz wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitergehende Regelungen erfolgen außerhalb und unabhängig von der Bauleitplanung. Die Verkehrsflächen sind für die gefahrlose Nutzung der Verkehrsteilnehmer sicher auszubauen.

Durch das Vorhaben wird die Wirtschaftskraft und die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in Tourismusbereich gefördert. Es werden attraktive Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen. Die Saisonverlängerung durch das Gesundheits- und Wellnessangebot des Hotels wirkt sich ebenfalls positiv auf die Sicherung von Arbeitsplätzen aus.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Beachtung von Schutzmaßnahmen als gering erheblich bewertet.

Eine Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens in Bezug auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ist bei Umsetzung der geeigneten Maßnahmen gegeben.

6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist 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.

6.5.11 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.

Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen, womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht. Falls sich neue Erkenntnisse im Laufe des Planverfahrens ergeben, werden diese noch ergänzt.

Die Umsetzung der Planung ist mit Versiegelungen verbunden, die Auswirkungen auf das Bodengefüge sowie auf das Grundwasser haben. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit Umsetzung der Planung verringert, dem kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort entgegengewirkt werden.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatische Ausgangssituation und der umliegenden Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der Ersatzpflanzungen im Plangebiet und der Gestaltung der Außenbereiche sowie der Dach- und Fassadenbegrünung kann eine gute Aufenthaltsqualität und eine gute Einbindung in die vorhandene Landschaft realisiert werden.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Plangebiet auftreten werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten. Kumulative Auswirkungen sind nicht auszuschließen und werden im Rahmen des Planverfahrens noch weiter betrachtet und ergänzt.

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

Die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden werden eingehalten, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Zur Bewertung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wurde die Erfassung und Bewertung von Schallimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung³³, vorgenommen.

Die Entsorgung des Abfalls kann entsprechend gesichert werden, wenn die Straße zur Reithalle ausgebaut ist.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

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

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach des Hotels zulässig.

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

Ein Landschaftsplan liegt vor (Stand 21.05.2004). Im Landschaftsplan ist eine Nutzung des Plangebietes für bauliche Zwecke vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist laut Landschaftsplan eine Begrenzung der baulichen Entwicklung vorgesehen.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

³³ Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ -Schallimmissionsprognose, GENEST, Berlin, 04.07.2025.

6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffdioxid festgestellt. Auch die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol lagen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: Jahresbericht zur Luftgüte 2023, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2024, Heft 1). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

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

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Störfallbetriebe.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen., so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Bei einem Extremereignis, wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. eine Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden.

Erhöhte Grundwasserstände sind nicht ausgeschlossen. Es wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen, geeignete Vorkehrungen zu treffen; dies obliegt dem Bauherrn.

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

6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist auszuschließen.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu

erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Es besteht eine potentielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich die geplante Hotelanlage in einem potentiellen Überflutungsgebiet befindet. Ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung und der baulichen Hochwasservorsorge trägt zur Risikominimierung bei. Der Vorhabenträger trifft hier bauliche, mobile und operative Vorsorge- und Schutzmaßnahmen:

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen wird es zu einer Erhöhung kommen, die jedoch nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden sind.

6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Die zusätzlichen Beherbergungskapazitäten im Bereich des Bebauungsplanes werden im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete betrachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“ ist rechtsverbindlich. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 8 „Strandhotel“ sowie Nr. 19 „Baltic Quartier“ inklusive Flächen des Parkplatzes am Reitstall sind rechtskräftig und zulässig. Weitere geplante Hotelanlagen sind nicht zu beachten. Die kumulative Betrachtung beschränkt sich auf die genannten, bereits genehmigten Vorhaben. Zusätzlich sind die geplanten Einrichtungen für das FEC in die Überlegungen einzubeziehen (Family Entertainment Center). Eine darüberhinausgehende Kumulation von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist **nicht gegeben**.

Die verfügbaren Strandflächen sind unter Berücksichtigung der Vorhaben zu bewerten. Dabei ist beachtlich, dass maßgeblich an den Zugängen an der Seebrücke die Tagesbesucher den Strand frequentieren. Ansonsten ergibt sich in weiteren Bereichen eine Gleichverteilung. Im Bereich des aja Resorts sind im vorgelagerten Strandbereich Kapazitäten gegeben.

Die Kumulierung der Auswirkungen von benachbarten Gebieten und Summationswirkungen durch zusätzliche Gäste und der Erhöhung der Strandnutzung wurden bereits überschlägig mit dem Vorentwurf betrachtet. Aufgrund der Umsetzung von entsprechenden Schutzmaßnahmen geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete aus. Die Satzung über die Strand- und Badeordnung ist hier mit zu beachten. In die Bewertung der Belange fließt ein, dass mit den Hotels auch erforderliche Infrastruktur geschaffen wird, die zusätzliche Angebote für die Gäste schafft.

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar, allerdings wurde von dem StALU vorsorglich vermerkt, dass ein steigender Meeresspiegel einen Anstieg des Grundwasserspiegels zur Folge hat.

6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Konkrete Angaben können auf dieser Planebene nicht getroffen werden.

7. Aussagen zum Artenschutz

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.

Werden solche Verbotsbestände für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung erfüllt, ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich. Für die Eiche auf der Straße zur Reithalle ist bei deren Rodung eine adäquate CEF-Maßnahme durchzuführen. Bei Rodung der Eiche an der Straße zur Reithalle ist die CEF-Maßnahme an einem anderen Ort durch einen Fachkundigen anzubringen.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungsbestand besteht für das Bauvorhaben bei Entfernung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Verbotsbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für Reptilien und Amphibien wird durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Hierfür wird eine zum Großteil ungenutzte Grünfläche, welche teilweise gartenbaulich genutzt wird bzw. genutzt wurde in Anspruch genommen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen zur Errichtung der Hotelanlage ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden die notwendigen und geeigneten Kompensationsmaßnahmen festgelegt und deren Durchführung im Durchführungsvertrag geregelt.

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es besteht die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. „Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Eine

Beeinträchtigung gilt als ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BNatSchG).

Die „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ von 2018 bilden die Grundlage für ein einheitliches Vorgehen bei der rechtlichen Bewertung von Eingriffen in den Naturschutz.

8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

8.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Ostseeallee“ im Ostseebad Boltenhagen. Das Plangebiet ist ein ehemaliger Sportplatz, welcher durch Spontanvegetation überwachsen ist. Im Norden grenzt es an das Seniorenpflegeheim „Haus Sonnengarten“ und an eine straßenbegleitende Siedlungshecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Café und verschiedene Ferienhäuser. Im Südwesten innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe aus Pappeln, welche das Plangebiet zur freien Landschaft (Grünland) abgrenzt. Im Westen liegen der Reiterhof Boltenhagen sowie der öffentliche Parkplatz zum Reiterhof.

8.2.2 Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE).

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Siwek, ÖbVI, maßgebend. Die Daten wurden im Lagesystem ERTS89 bereitgestellt.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 2,16 ha. In den Plangeltungsbereich wurde neben der Fläche für den V+E-Plan mit einer Größe von etwa 1,99 ha die Fläche für die Straße zur Reithalle mit einer Größe von etwa 0,17 ha einbezogen. Für die beiden Teilbereiche, das Vorhabengrundstück und die öffentliche Straße, wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung erstellt.

8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen
- für Versiegelung und Bebauung.

8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006³⁴). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Biotopwertes gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ 2018

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biototypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

³⁴ Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a der HZE erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biototyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 6: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes
(gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ 2018)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die Biotope innerhalb des Untersuchungsgebiets (Geltungsbereich und Wirkort) bewertet (siehe Tabelle unten). Der durchschnittliche Biotopwert für das Biotop, wie in Tab. 6 dargestellt, diente als Grundlage für den Biotopwert (Biotopwert), sofern nicht später anders erklärt.

Tab. 7: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biototypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der Gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	-	2	3
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschildung	3	3	§20	3	8

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der Gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	0	1	-	1	1,5
9.3.2	GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	0	1	-	1	1,5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	-	2	3
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	0	-	0	1,0
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	0	0	-	0	0,5
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	0	0	-	0	0,5
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	2	-	2	3
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	0	-	0	0,5
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,6
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	0	0	-	0	0,5
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0,2
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,4

Für die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Gehölzfläche westlich des Plangebietes „**Strauchhecke mit Überschildung (BHS)**“ (Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V) wurde aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung, der obere Biotopwert von **8,0** angenommen. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation wird dieses Biotop in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Für den „**Artenarme Zierrasen (PER)**“ außerhalb des Plangeltungsbereiches wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die teilweise bebaute Fläche im Westen des Plangebietes, welche dem Biotoptypen „**Nutzgarten (PGN)**“ zugeordnet wird, wird aufgrund der geringen Anzahl an versiegelten Bereichen ein Versiegelungsgrad von 0,00 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad).

Die bebauten Grundstücke nordwestlich und südöstlich des Plangebietes, welche dem Biotoptypen „**Verdichtetes Einzel- und Reihengebiet (OER)**“, „**Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)**“, „**Sonstige Sport- und Freizeitanlagen (PZS)**“ und „**Ferienhausgebiet (PZF)**“ zugeordnet werden, werden aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche mit einem Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Die bebauten Grundstücke nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes werden dem Biotoptyp „**lockeres Einzelhausgebiet (OEL)**“ zugeordnet. Auf diesen Grundstücken gibt es sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten. Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,40 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad).

Für den „**Versiegelten Rad- und Fußweg (OVF)**“ nördlich des Plangebietes, wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrades von 1,00

(vollversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die versiegelte Straßen- und Wegefläche **„Wirtschaftsweg, versiegelt“ (OVW)** wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 0,8 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2**.

Für die vollversiegelte **„Straße“ (OVL)** wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Für den nordwestlich des Plangebiets gelegenen **„Parkplatz, versiegelte Freifläche“ (OVP)** wird ein Versiegelungsgrad von 0,60 angenommen. Der durchschnittliche Biotopwert liegt bei **0,40** (1-Versiegelungsgrad).

8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 8: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Im Norden liegt das Seniorenpflegeheim „Haus Sonnengarten“ angrenzend an das Plangebiet. Im Nordosten angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Asphaltstraße „Ostseeallee“ an welche Wohnbebauung angrenzt. Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Ferienhausgebiet. Im Westen befindet sich ein Reiterhof. Des Weiteren befindet sich westlich der Parkplatz an der Straße zur Reithalle.

In der Abbildung naturräumlicher Bestand mit Wirkzonen der Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

8.3.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird diese Aufwertung vom Eingriff abgezogen.

Tab. 9: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA] (EFA = F x B x L)
Hotel+Parken+Mitarbeiterwohnen				
PER	101,02	1,00	0,75	75,77
PGN	960,00	1,00	0,75	720,00
PWX	1.167,00	3,00	0,75	2.625,75
PEU	17.236,11	1,50	0,75	19.390,62
PHZ	261,00	1,50	0,75	293,63
Summe Funktionsverlust	19.725,13			23.105,76

8.3.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind alle versiegelten bzw. überbauten Flächen zu erfassen. Dabei erhalten vollversiegelte Flächen einen **Zuschlag von 0,5**.

Für die Fläche des Hotels, einschließlich der Parkpalette, wurde eine **GRZ von 0,59** angesetzt. Die ermittelte Fläche wurde als vollversiegelt gewertet.

Die Fläche des Mitarbeiterwohnens (MW) wurde mit einer **GRZ von 0,79** und einer Vollversiegelung angesetzt.

Für die Parkplatzfläche wurde ebenfalls eine Vollversiegelung angenommen. Die Werte entsprechen den Vorgaben aus dem Plankonzept.

Tab. 10: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Hotel + Parken	17.037,00	0,59	0,5	5.025,92
Mitarbeiterwohnen	2.833,00	0,79	0,5	1.119,04
Summe Versiegelung	19.870,00			6.144,95

8.3.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **29.250,71** m², Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 11: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	23.105,76
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	6.144,95
Multifunktionaler Kompensationseingriff	29.250,71

8.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Straßenverkehrsfläche zur Reithalle

Wie für den Bereich des Vorhabens erfolgt für die Straße die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes:

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust,
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen, und
- für Versiegelung und Bebauung.

Dabei ist beachtlich, dass die Straßenverkehrsfläche bereits als solche im Bebauungsplan Nr. 2c festgesetzt ist. Es werden lediglich die Änderungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße bilanziert und neu bewertet.

8.4.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für die Ermittlung des Biotopwertes wird für die zusätzlich einbezogene Straßenverkehrsfläche die gleiche Methodik angewendet wie für das übrige Plangebiet.

Für die Ermittlung des Biotopwertes und für die differenzierte Ermittlung des Biotopwertes gelten die gleichen Vorgaben wie für den Vorhaben- und

Erschließungsplan. Es wird nur eine Bilanzierung gemäß Erfordernis vorgenommen.

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotop bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotop wird im Anschluss begründet.

Tab. 12: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
13.2.3	PHZ	PHZ-Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
14.7.8	OVP	OVP-Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,5

Für den Parkplatz-Biotop wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,50 (halb versiegelt) ein Biotopwert von **0,5** (1 – Versiegelungsgrad) angesetzt.

8.4.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 13: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ 2018)

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Der gesamte Eingriffsbereich liegt in einem Abstand von weniger als 100 m zu Störquellen; daher wird gemäß der Tabelle ein Lagefaktor von **0,75** angesetzt.



Abb. 32: Bestand auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts für den Bebauungsplan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Teilbereichen

8.4.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotope, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust). Die Darstellung beschränkt sich auf eingriffserhebliche Konflikte.

Eine Veränderung des Biototyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biototyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biototyp entsteht.

Die Änderungen betreffen die Biotope auf der Westseite des Plangebiets. Bereiche, die in der Satzung über den rechtskräftigen B-Plan Nr. 2c der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Grünflächen vorgesehen waren, sind nun teilweise von den Änderungen betroffen. Zudem wird ein kleiner Teil des teilweise versiegelten Parkplatzes ebenfalls beeinträchtigt.

Die Entfernung dieser Biotope ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tab. 14: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
PHZ-Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	193,00	1,50	0,75	217,13
OVP-Parkplatz	23,00	0,50	0,75	8,63
Summe Funktionsverlust	216,00			225,75

8.4.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Versiegelung oder Überbauung von Flächen führt zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen nach sich ziehen. Unabhängig vom Biotop sind alle versiegelten oder überbauten Flächen zu erfassen, wobei vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5 erhalten.

Tab. 15: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
	216,00	1,00	0,5	108,00
			Summe	108,00

8.4.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf (EFÄ) für den Teil „Straßenverkehrsfläche zur Reithalle“

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (EFÄ) für den Teil „Straßenverkehrsfläche zur Reithalle“: Für diese Verkehrsfläche wurde für Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 333,75 m² ermittelt (siehe folgende Tabelle).

Tab. 16: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	225,75
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	108,00
Multifunktionaler Kompensationseingriff	333,75

8.5 Gesamtberechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)

Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Eingriff in das Vorhaben Hotel und Parken sowie Mitarbeiterwohnen	
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	23.105,76
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	6.144,95
Summe	29.250,71
Eingriff auf der Straßenverkehrsfläche zur Reithalle	
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	225,75
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	108,00
Summe	333,75
Multifunktionaler Kompensationseingriff	29.584,46

8.6 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 18: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ 2018)

<p>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
<p>Schutzgut Klima/ Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens können Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden sein. Deshalb werden folgende Vorgaben getroffen:

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Brutvögel

Für die Feldlerche werden im Zusammenhang mit der an das Baugebiet angrenzenden externen Maßnahme, zwei Lerchenfenster angelegt. Die Lerchenfenster sollen etwa 20 m² groß sein und in einem Abstand von mindestens 100 m zu vertikalen Strukturen (Hecken, Bäume) angelegt werden.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, welche sich als Lücke zwischen der im Norden und Süden bestehenden Bebauung darstellt. Durch die Bebauung kann diese Lücke geschlossen werden und somit kann das Landschaftsbild aufgewertet werden. Der Plangeltungsbereich liegt in einer Umgebung mit Wohn- und Feriennutzung. Deswegen wird die Bebauung auf diesem Grundstück auch deshalb, weil sie den Maßstab der vorhandenen Bebauung aufnimmt, nicht wesentlich ändern und keine erhebliche Beeinträchtigung darstellen.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll für das Hotel in der dafür vorgesehenen Fläche für die Regenwasserrückhaltung aufgenommen und allmählich versickert werden bzw. verdunsten. Vom Grundstück für das Betriebswohnen und die Parkpalette sind geringfügig Ableitungen des anfallenden Oberflächenwassers in das System zur Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation ist die Versickerung hier nicht vollständig möglich. Es wird davon ausgegangen, dass somit überwiegende Teile des Oberflächenwassers breitflächig versickern können und somit schadlos in das Grundwasser gelangen. Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

8.7 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand im Vorhabengebiet

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee auf einer ehemals als Sportplatz genutzten Fläche.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Im Rahmen der Eingriffsbilanz für die Eingriffe in die Einzelbäume wurden im Zuge des Vorentwurfs noch 3 Varianten betrachtet. Darauf wird nun verzichtet. Objektkonkret wird die Eingriffsregelung für die Eingriffe in den Baumbestand für Rodungen und in den Wurzelschutzbereich vorgenommen.

8.7.1 Baumbestand

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes besteht aus einer nicht straßenbegleitenden Baumreihe, welche den ehemaligen Sportplatz hin zur freien Landschaft abgrenzte. Die Baumreihe besteht überwiegend aus Pappeln. Weitere Bäume befinden sich im südwestlichen Plangebiet. Diese Bäume sind teilweise Bestandteile ehemaliger Gärten. Im Norden an der Ostseeallee sind weitere Bäume vorhanden. Die folgende Abbildung zeigt die vorhandenen Bäume sowie die geplanten Rodungen oder Eingriffe im Wurzelschutzbereich.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird die Fällung der Eiche empfohlen, da deren Zustand – insbesondere die mangelnde Standsicherheit und Verkehrssicherheit – als kritisch eingestuft wurde. Das Plankonzept sieht die Errichtung des Vorhabens für Hotel und Mitarbeiterwohnen vor. Zusätzlich wurde entschieden, die Erschließungsstraße mit vorzubereiten. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzungen wurde mit der Naturschutzbehörde der gegenseitige Einfluss bewertet und empfohlen, die Eiche zu roden und erforderlichen Ausgleich zu schaffen. Die Genehmigung dafür wurde in Aussicht gestellt. Im Hinblick auf die auf die Zukunft ausgerichtete Planung wird nach örtlicher Inaugenscheinnahme und Bewertung die Rodung sämtlicher Pappeln am Südrand empfohlen. Die Pappeln haben ihren ausgewachsenen Zustand erreicht und sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.



Abb. 33: Eingriffe in den Baumbestand auf der Fläche

8.7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser basieren auf dem Lage- und Höhenplan, welcher durch das Vermessungsbüro „Kerstin Siwek“ im Koordinatensystem UTM-33/ ETRS 89 im April 2022 aufgestellt wurde.

Für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges wurde nicht unterschieden, ob es sich um nach §18 NatSchAG M-V oder nach §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 geschützte Bäume handelt. Dies ändert jedoch nichts am Ausgleichsumfang, da der Ausgleichsumfang der jeweiligen Stammumfänge mit Ausnahme von Kiefern gleich ist.

Kiefern sind in der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 ab einem Stammumfang von 40 cm geschützt. Die Kiefern haben alle einen Stammumfang von mindestens 63 cm und wären somit sowohl nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 sowie nach Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.

Die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 bilanziert. Da die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021 keine spezifischen Regelungen zum Wurzelschutz enthält, gelten die Bestimmungen des Baumschutzkompensationserlasses von 2007. Nach diesem Erlass ist für jeden fünfprozentigen Verlust der Wurzelbereiche eine Ausgleichsleistung in Höhe von 0,1 Bäumen zu erbringen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks sind insgesamt 15 Bäume von potenziellen Wurzelschäden durch die geplanten Baumaßnahmen betroffen. Die Summe der berechneten Wurzelschäden führt zu einem Ausgleichsbedarf von 4,3 Bäumen.

Zum Ausgleich sind Kompensationspflanzungen mit Einzelbäumen durchzuführen, deren Stammumfang zwischen 14 und 16 cm beträgt. Dabei müssen standortgerechte, heimische Laubbäume von Baumschulqualität verwendet werden. Diese Vorgaben entsprechen § 7 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021.

Sollte eine vollständige oder teilweise Pflanzung der Ausgleichsbäume nicht möglich sein, sieht die Satzung eine finanzielle Ausgleichszahlung vor. Diese bemisst sich am Wert des Baumes einschließlich einer Pauschale für Pflanzkosten und beträgt 300,00 € pro Ausgleichsbaum. Die Ausgleichszahlung ist an die Gemeinde zu leisten und zweckgebunden für künftige Baumpflanzungen zu verwenden

Tab. 19: Eingriffsermittlung, Rodung

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 2021	Bemerkung	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Linde	0,2	4	63		Erhalt				
2	Hainbuche	0,3	8	94		Rodung	1:1	1	1	
3	Hainbuche	0,2	4	63		Rodung	1:1	1	1	
4	Hainbuche	0,3	8	94		WSB				
5	Hainbuche	0,2	6	63		WSB				
6	Hainbuche	0,3	8	94		WSB				
7	Hainbuche	0,2	6	63		WSB				
8	Hainbuche	0,3	8	94		WSB				
9	Esche	0,2	6	63		Rodung	1:1	1	1	
10	Esche	0,2	6	63		Rodung	1:1	1	1	
11	Spitzahorn	0,2	6	63		WSB				
12	Eiche mehrstämmig 2x	0,4	8	126	§18	WSB				
13	Hainbuche	0,2	4	63		Erhalt				
14	Hainbuche	0,3	6	94		WSB				
15	Hainbuche	0,2	4	63		Erhalt				
16	Hainbuche	0,2	4	63		WSB				
17	Hainbuche	0,2	4	63		Erhalt				
18	Hainbuche	0,3	6	94		WSB				
19	Hainbuche	0,2	4	63		Erhalt				
20	Hainbuche	0,2	4	63		WSB				
21	Hainbuche	0,3	6	94		WSB				
22	Hainbuche	0,2	4	63		Erhalt				
23	Linde	0,6	10	188	§18	WSB				
24	Linde	0,6	10	188	§18	WSB				
25	Linde	0,5	12	157	§18	WSB				
26	Tuja	0,2	4	63		Rodung	1:1	1	1	

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 2021	Bemerkung	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
27	Obst	0,2	6	63		Rodung	1:1	1	1	
28	Obst	0,2	6	63		Rodung	1:1	1	1	
29	Birke	0,5	12	157	§18	Rodung	1:2	2	1	1
30	Eschenahorn mehrstämmig 3x	0,2	12	63		Rodung	1:1	1	1	
31	Kiefer	0,4	6	126	§18	Rodung	1:1	1	1	
32	Kiefer	0,5	6	157	§18	Rodung	1:2	2	1	1
33	Kiefer	0,5	6	157	§18	Rodung	1:2	2	1	1
34	Kiefer	0,3	6	94		Rodung	1:1	1	1	
35	Kiefer	0,3	6	94		Rodung	1:1	1	1	
36	Eschenahorn mehrstämmig 5x	0,2	8	63		Rodung	1:1	1	1	
37	Kiefer	0,4	8	126	§18	Rodung	1:1	1	1	
38	Pappel	0,7	12	220		Rodung	1:2	2	1	1
39	Kiefer	0,5	6	157	§18	Rodung	1:2	2	1	1
40	Kiefer	0,5	6	157	§18	Rodung	1:2	2	1	1
41	Obst	0,2	4	63		Rodung	1:1	1	1	
42	Obst	0,2	4	63		Rodung	1:1	1	1	
43	Obst	0,2	4	63		Rodung	1:1	1	1	
44	Kiefer	0,3	4	94		Rodung	1:1	1	1	
45	Kiefer	0,4	8	126	§18	Rodung	1:1	1	1	
46	Kiefer	0,3	6	94		Rodung	1:1	1	1	
47	Kiefer	0,4	8	126	§18	Rodung	1:1	1	1	
48	Kiefer	0,3	6	94		Rodung	1:1	1	1	
49	Fichte	0,2	5	63		Rodung	1:1	1	1	
50	Fichte	0,2	5	63		Rodung	1:1	1	1	
51	Fichte	0,2	5	63		Rodung	1:1	1	1	
52	Tanne	0,2	4	63		Rodung	1:1	1	1	
53	Birke	0,4	8	126	§18	Rodung	1:1	1	1	
54	Birke	0,5	10	157	§18	Rodung	1:2	2	1	1
55	Eiche	0,6	16	188	§18	Rodung	1:2	2	1	1

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 2021	Bemerkung	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
56	Kastanie	0,4	12	126	§18	Rodung	1:1	1	1	
57	Tanne	0,2	4	63		Rodung	1:1	1	1	
58	Eiche	1	20	314	§18	Rodung	1:3	3	1	2
59	Eiche	0,3	8	94		Rodung	1:1	1	1	
60	Eiche	0,3	8	94		Rodung	1:1	1	1	
61	Pappel	0,8	20	251		Rodung	1:3	3	1	2
62	Pappel	0,8	20	251		Rodung	1:3	3	1	2
63	Pappel	0,8	20	251		Rodung	1:3	3	1	2
64	Pappel	0,8	20	251		Rodung	1:3	3	1	2
65	Pappel	0,8	20	251		Rodung	1:3	3	1	2
66	Pappel	0,8	20	251		Rodung	1:3	3	1	2
67	Pappel	1,4	20	440		Rodung	1:3	3	1	2
68	mehrstämmig 2x	0,2	6	63		Rodung	1:1	1	1	
69	Pappel	0,5	10	157		Rodung	1:2	2	1	1
70	Pappel	0,8	16	251		Rodung	1:3	3	1	2
71	Pappel	0,8	16	251		Rodung	1:3	3	1	2
72	Pappel	0,8	16	251		Rodung	1:3	3	1	2
73	Pappel	0,8	16	251		Rodung	1:3	3	1	2
74	Birke	0,3	8	94		Rodung	1:1	1	1	
75	Birke	0,4	12	126	§18	Erhalt				
76	Eiche	0,2	4	63		Erhalt				
77	Kastanie	0,3	8	94		Rodung	1:1	1	1	
78	Eiche	0,3	6	94		Erhalt				
79	Kastanie	0,4	8	126	§18	Rodung	1:1	1	1	
80	Eiche	0,8	14	251	§18	Erhalt				
81	Eiche	0,4	8	126	§18	Erhalt				
82	Pappel	0,8	16	251		Rodung	1:3	3	1	2
83	Pappel	0,8	16	251		Rodung	1:3	3	1	2
84	Pappel	0,4	12	126		Rodung	1:1	1	1	
85	Pappel	0,4	12	126		Rodung	1:1	1	1	
86	Pappel	1	20	314		Rodung	1:3	3	1	2

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 2021	Bemerkung	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
87	Pappel	1	20	314		Rodung	1:3	3	1	2
88	Pappel	1	16	314		Rodung	1:3	3	1	2
89	Pappel	0,6	12	188		Rodung	1:2	2	1	1
90	Pappel	1	24	314		Rodung	1:3	3	1	2
91	Pappel	0,7	16	220		Rodung	1:2	2	1	1
92	Pappel	0,7	16	220		Rodung	1:2	2	1	1
93	Pappel	0,7	16	220		Rodung	1:2	2	1	1
94	Pappel	0,8	16	251		Rodung	1:3	3	1	2
95	Pappel	0,6	8	188		Rodung	1:2	2	1	1
96	Pappel	0,6	8	188		Rodung	1:2	2	1	1
97	Pappel	0,8	20	251		Rodung	1:3	3	1	2
98	Pappel	1,4	26	440		Rodung	1:3	3	1	2
Gesamt								129	72	57
davon geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V									15	

Für die Rodung von 72 Einzelbäumen im Plangebiet sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass nach Landesrecht oder unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde 129 Einzelbäume als Ersatz anzupflanzen. Alternativ ist für 57 Bäume eine Ausgleichszahlung zulässig.

Tab. 20: Eingriffsermittlung, Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Baum Nr.	Art.	Schutz (§§ 18,19 NatSchAG M-V, § 1 BSchS)	Kronendurchmesser [m]	Eingriff Wurzelschutzbereich m ²	Wurzelverlust in %	Wurzelverlust in %	Ausgleichspflanzung [Baum]
4	Hainbuche		8	94,98	15	15,79	0,32
5	Hainbuche		6	63,58	5,28	8,30	0,17
6	Hainbuche		8	94,98	12,61	13,28	0,27
7	Hainbuche		6	63,58	9,1	14,31	0,29
8	Hainbuche		8	94,98	19,52	20,55	0,41
11	Spitzahorn		6	63,58	25,96	40,83	0,82
12	Eiche 2x	§18	8	94,98	6,9	7,26	0,15
14	Hainbuche		6	63,58	4,92	7,74	0,15
16	Hainbuche		4	38,46	1,22	3,17	0,06
18	Hainbuche		6	63,58	5,69	8,95	0,18
20	Hainbuche		4	38,46	0,76	1,98	0,04
21	Hainbuche		6	63,58	5,93	9,33	0,19
23	Linde	§18	10	132,66	59,23	44,65	0,89
24	Linde	§18	10	132,66	11,43	8,62	0,17
25	Linde	§18	12	176,62	14,95	8,46	0,17
Summe Kompensationsbedarf							4,26

Es ergibt sich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich der betroffenen Bäume in nachfolgender Tabelle dargestellter Kompensationsbedarf. Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind 5 Bäume als Ausgleich zu pflanzen.

8.8 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand für die Straßenverkehrsfläche zur Reithalle

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee auf einer ehemals als Sportplatz genutzten Fläche.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Die Straße zur Reithalle wurde für den leistungsgerechten Ausbau für alle betroffenen Gebiete in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Eingriffe in den Baumbestand werden bilanziert.

8.8.1 Baumbestand

An der Westseite der Straße befinden sich mehrere Bäume, die überwiegend mehrstämmig und hauptsächlich Eichen sind. Bei der Ermittlung geeigneter Kompensationsmaßnahmen sind die möglichen Auswirkungen auf diese Bäume, einschließlich möglicher Schäden an den Wurzeln, sorgfältig zu berücksichtigen

8.8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Die Berechnung der Kompensation für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erfolgt gemäß dem Baumschutzkompensationserlass (2007) und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2021) und ist in der nachstehenden Tabelle bewertet und dargestellt.

Tab. 21: Eingriffsermittlung, Rodungen

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 2021	Bemerkung	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
8	Eiche	1	22	314,16	§18	Rodung	1:3	3	1	2
9	Eiche	0,2	5	62,83		Rodung	1:1	1	1	0
10	Eiche	0,2	5	62,83		Rodung	1:1	1	1	0
11	Bruchweide ,6x	0,3	16	94,25		Rodung	1:1	1	1	0
12	Feldahorn m,5x	0,3	8	94,25		Rodung	1:1	1	1	0
13	Feldahorn ,3x	0,2	6	62,83		Rodung	1:1	1	1	0
14	Eiche	0,7	14	219,91	§18	Rodung	1:2	2	1	1
15	Bruchweide ,x5	0,3	14	94,25		Rodung	1:1	1	1	0
16	Hainbuche,2x	0,3	8	94,25		Rodung	1:1	1	1	0
17	Feldahorn ,2x	0,2	8	62,83		Rodung	1:1	1	1	0
18	Feldahorn	0,2	6	62,83		Rodung	1:1	1	1	0
19	Sal-Weide	0,2	6	62,83		Rodung	1:1	1	1	0
20	Eiche	0,2	5	62,83		Rodung	1:1	1	1	0
21	Eiche	0,1	4	31,42		Rodung	1:0	-	1	0
22	Eiche	0,1	4	31,42		Rodung	1:0	-	1	0
29	Feldahorn ,3x	0,1	8	31,42		Rodung	1:0	-	1	0
30	Weide	0,2	-	62,83		Rodung	1:1	1	1	-
31	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] berechnet aus Vermessung	Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 2021	Bemerkung	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
32	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
33	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
34	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
35	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
36	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
37	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
38	Hainbuche 2x	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
39	Weide	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
40	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
41	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
42	Feldahorn	0,1	-	31,42		Rodung	1:0	-	1	-
Gesamt								17	29	3
davon geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V									2	

Wie in der Abbildung dargestellt, sollen 29 Bäume gefällt werden, und zum Ausgleich müssen 17 neue Bäume gepflanzt werden, oder 14 Bäume müssen gepflanzt werden und die verbleibenden 3 Bäume können durch eine Zahlung ausgeglichen werden. Auf Grundlage des Baumwerts, einschließlich einer Pauschale für Pflanzkosten, beträgt der Betrag 300,00 € pro Ausgleichsbaum. Die Ausgleichszahlung ist an die Gemeinde zu leisten und zweckgebunden für zukünftige Baumpflanzungen zu verwenden.

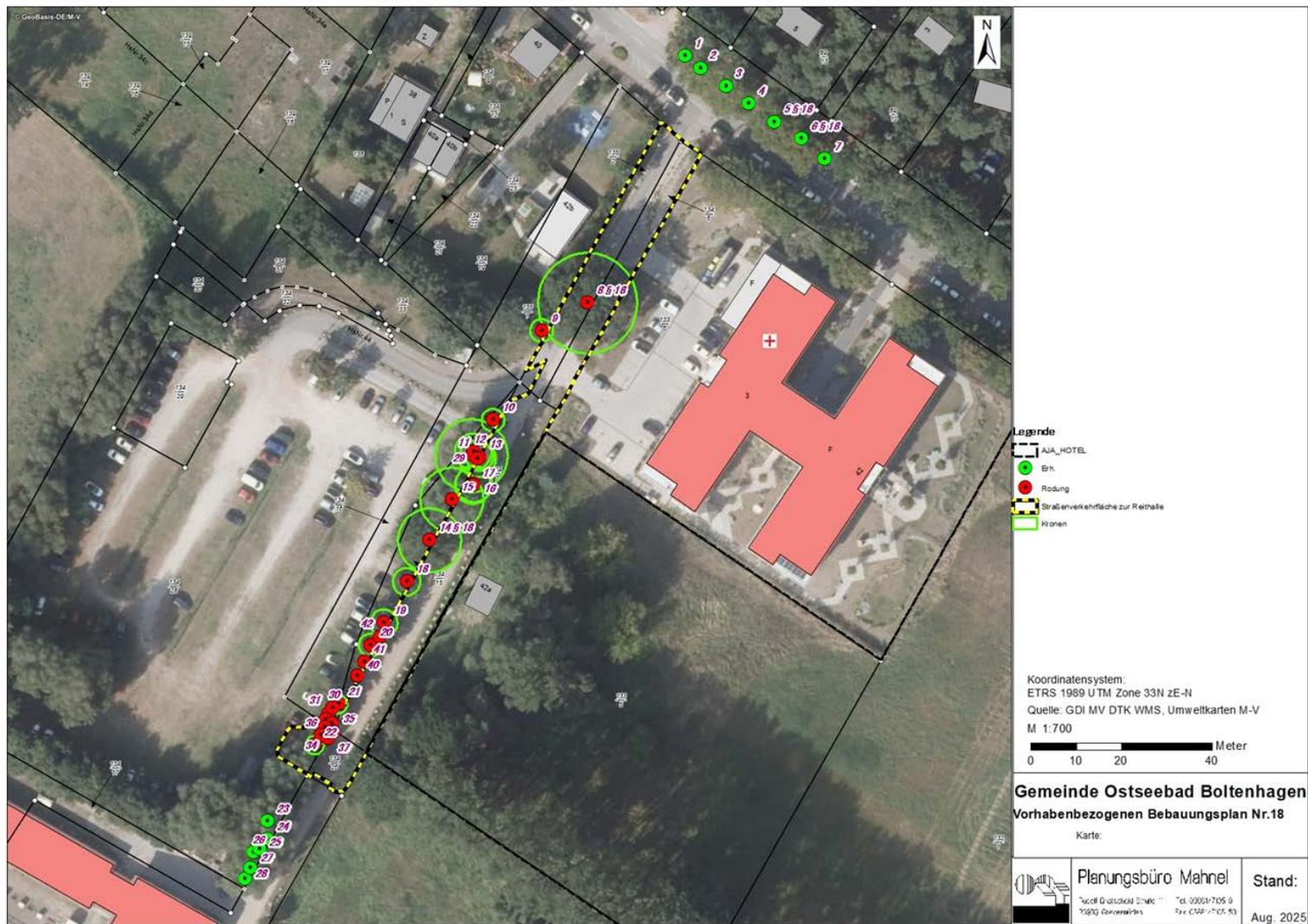


Abb. 34: Bestand mit Eingriffen in den Baumbestand

8.9 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)

8.9.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffsminimierungen vorgesehen. Die Freiflächen werden mit einer Vegetationsschicht ausgestaltet und Anpflanzungen werden vorgenommen. Flächen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung und Verdunstung werden beachtet. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch außerhalb des Plangebietes realisiert.

8.9.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (SO Hotel + Parken und SO Mitarbeiterwohnen) ein Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von 29.250,71 m² EFÄ ermittelt. Für die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen zur Reithalle in den Plangeltungsbereich wurde ein Eingriffsflächenäquivalent von zusätzlich 333,75 m² EFÄ ermittelt. Zur Kompensation dieser Eingriffe werden externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) in Höhe von insgesamt 29.584,46 m² KfÄ wird über Ökopunkte und Vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

8.10 Gesamtbilanzierung

Die erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente werden den Kompensationsflächenäquivalenten gegenübergestellt.

Tab. 22: Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 1. 29.250,71 m ² EFÄ (Vorhaben- und Erschließungsplan für Hotel, Parken und Mitarbeiterwohnen) 2. 333,75 m ² EFÄ (Straßenverkehrsfläche zur Reithalle) Summe: 29.584,46 m² EFÄ	Externe Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet, oder Erwerb von Ökopunkten: 1. 29.250,71 m ² KFÄ (Vorhaben- und Erschließungsplan für Hotel, Parken und Mitarbeiterwohnen) 2. 333,75 m ² EFÄ (Straßenverkehrsfläche zur Reithalle) Summe: 29.584,46 m² KFÄ
Eingriffe in den Baumbestand: 1. durch Rodung von 72 Einzelbäumen und Beeinträchtigungen mit Wurzelschäden an 15 Bäumen (Vorhaben- und Erschließungsplan für Hotel, Parken und Mitarbeiterwohnen) 2. durch Rodung von 29 Einzelbäumen (Straßenverkehrsfläche zur Reithalle) Summe: 101 Rodung	Ausgleich durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet: 1. 129 (etwa 50 Bäume im Gebiet und 79 Bäume außerhalb des Plangebietes), 5 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelbereich (Vorhaben- und Erschließungsplan für Hotel, Parken und Mitarbeiterwohnen) 2. 17 Einzelbäume außerhalb des Gebietes (Straßenverkehrsfläche zur Reithalle) Summe: 151 Anpflanzung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
29.584,46 m² EFÄ	29.584,46 m² KFÄ
101 Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen	Ausgleichspflanzungen mehr als 151 innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die flächenhafte Eingriffe erfordern einen Ausgleichsumfang von 2,95 ha KFÄ. Die Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss zu regeln. Die Eingriffe durch Rodungen und in den Wurzelschutzbereich erfordern die Anpflanzung von 151 Einzelbäumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur),
Gemeine Esche (Fraxinus Excelsior),
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba),
Rot-Buche (Fagus sylvatica).

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwarz- Erle (Alnus glutinosa)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Bruch-Weide (Salix fragilis),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet`).

Obstbäume, alter Sorten

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

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/biologische Vielfalt

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollten Fällungen oder

maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Reptilien

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.

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.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die bestehende CEF-Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 (Stieleiche, Zufahrt zur Reithalle) ist gemäß rechtlichen Anforderungen durch Fachpersonal an anderer Stelle anzubringen.

Insekten und Falter

Zum Schutz für Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Ökologische Baubegleitung

- Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
- Im Rahmen der Bauausführung sollten 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. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 189203 und R SBB 20234) zu berücksichtigen. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil

Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

- Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

Maßnahmen zum Schutz Fläche

- Festsetzung der GRZ
- Festsetzung der Bauflächen
- Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Falls erforderlich sollen für notwendige Auffüllzwecke örtlich anstehende Böden wiederverwendet werden. Auffüllböden soweit erforderlich bestehend aus geliefertem Unterboden und Oberboden sind aus versickerungsfähigem Material mit $k_f < 1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ aufzubringen (Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept), Landschaftsarchitekten BDLA, Stand: 02.07.2025). Der Umfang der Auffüllungen ist noch ungeklärt. Weitere Erkenntnisse werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.
- 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 dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
- Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung

zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

- 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.
- Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Es gilt, Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden, insbesondere während der Bauphase; der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V ist in solcher Weise zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
- Ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauleitplanung und bauliche Hochwasservorsorge ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn durchzuführen.
- Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser hat getrennt zu erfolgen.
- Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach §78b (1) Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Maßnahmen zum Schutzgut Klima/Luft

- Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine signifikanten Veränderungen auf regional-klimatischer Ebene. Ein Bedarf an Vermeidungs- und / oder Minimierungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Begrünter Eindruck der Freiflächen durch Dach- und Fassadenbegrünung, Anpflanzung von Hecken und Gehölzen sowie Realisierung anderer Grünflächen.
- Regelungen zum Erhalt von Gehölzen und der Ausgleichspflanzungen für den Fall von Entnahmen und Rodungen.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Die Festsetzung der Erfüllung der Anforderungen an Fassaden in Bezug auf Verkehrslärm erfolgt gemäß DIN 4109-1 im Bebauungsplan zur Bestimmung der Bereiche mit passiven Schallschutzmaßnahmen.
- Die Bauzeitenregelungen werden als Hinweis festgelegt.
- Es erfolgt die Festsetzung der Verkehrsknoten (Aus- und Zufahrten) zur leistungsgerechten Abwicklung des erhöhten Touristenverkehrs.
- Folgende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger sind in Bezug auf Hochwassergefährdung und Hochwasserrisiko vorzusehen:

Hotel:

- Anordnung Beherbergungsräume ab 1. OG (+ 7,11 NHN),
- vorzugsweise Anordnung von Technikräumen mit sicherheitsrelevanter sowie hochwertiger Technik in den Obergeschossen bzw. Schutz durch Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken),
- Schutz der EG-Eingänge durch mobile Maßnahmen (Sandsäcke).
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

MA-Wohnen:

- Anordnung der Wohnungen ab 1. OG (+ 4,50 NHN), im EG nur Parkplätze, Abstellräume und Technik,
- Sicherung der Technikräume durch den Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken),
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

Parkpalette:

- operative Maßnahmen: Entfernung der PKWs und Abschaltung der Elektroversorgung.

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (SO Hotel + Parken und SO Mitarbeiterwohnen) ein Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von 29.250,71 m² EFÄ ermittelt. Für die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen zur Reithalle in den Plangeltungsbereich wurde ein Eingriffsflächenäquivalent von zusätzlich 333,75 m² EFÄ ermittelt. Zur Kompensation dieser Eingriffe werden externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KfÄ) in Höhe von insgesamt 29.584,46 m² KfÄ wird über Ökopunkte und vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

Für Eingriffe in Einzelbäume durch Rodungen und in den Wurzelschutzbereich sind 151 Ausgleichspflanzungen abschließend und final zu regeln.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gibt es bereits mehrere gesicherte Standorte für die Errichtung von Hotels. Hierzu gehören der Standort des Strandhotels und das Tarres Resort. Das aja Resort wird entsprechend Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorbereitet. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich festgelegt und zum derzeitigen Zeitpunkt werden keine weiteren Standorte für Hotels vorgesehen oder vorbereitet. Bei dem aja Resort handelt sich um einen der vorgesehenen Hotelstandorte. Der Standort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Schutzgut Wasser

- Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept), WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Stand 02.07.2025
- Freianlagenplan PLAN-NR.: 2327_V-LA-001-0500-L, Vorplanung, WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Stand 02.07.2025.
- Entwässerungskonzept, PLAN-NR: 2327_V-LA-002-0500-B, WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Stand 24.06.2025.
- Wasserbilanz, WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, 22.03.2024.

Schutzgut Boden

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, aufgestellt 28.05.2018.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024.

Schutzgut Mensch

- Schalltechnisches Gutachten NR. 040P8 G1, Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ – Schallimmissionsprognose, GENEST, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, Berlin, Stand 04.07.2025.
- Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Bremen/Rostock, März 2024.

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

11.2 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde. Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern. 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 18920³⁵ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der R SBB³⁶ (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) 2023. Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden.

Die Realisierung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über externe Kompensationsmaßnahmen. Nach Realisierung der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichspflanzungen erfolgt die

³⁵ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³⁶ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 5 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und 3 Jahre nach Durchführung der Ausgleichspflanzungen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wurde im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde. Die Realisierung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über multifunktionale Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgut Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Gewässerschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen. Die Gemeinde Boltenhagen hat gewissenhaft die möglichen Auswirkungen überprüft und bewertet. Sie geht davon aus, dass das Eintreten von unvorhergesehenen Wirkungen unwahrscheinlich ist.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist die durch einen Vorhabenträger geplante Errichtung einer Hotelanlage auf dem Grundstück des „Alten Sportplatzes“ in Boltenhagen zwischen Ostseeallee, Senioren-Pflegeheim, Reiterhof und Ferienanlage mit Apartmenthotel.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert.

Zusätzlich wurde für den Ausbau der Straße zur Reithalle der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erweitert und das Beteiligungsverfahren berücksichtigt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Erschließungsstraße.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

Die Zielsetzung für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 172 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. (vgl. Präsentation DSR Hotel Boltenhagen GmbH, Stand: 30.01.2024).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt, der die Ziele für die Ortsentwicklung und die Methoden der Zielerreichung und Erfolgsfaktoren wiedergibt. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Nutzungsänderung der brachliegenden Flächen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und die entsprechenden festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes von 2,16 ha eine Neuversiegelung von bis zu 6.144,95 m² ermöglicht. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 2,95 ha KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent).

Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene multifunktionale Kompensationsbedarf wird durch Ökopunkte und vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Die erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist außerhalb des Plangebietes bis zum Satzungsbeschluss entsprechend festzulegen.

Für die Natura 2000-Gebiete wurden Verträglichkeitsvorprüfungen durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 ist mit den Schutzziele und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete vereinbar. Die Nutzungsintensivierung durch die erhöhte Zahl der Gäste an den Stränden Boltenhagens wird aufgrund der bestehenden Infrastruktur (verkehrlich, touristisch) der Gemeinde und der Angebote des Hotels als gering erheblich eingeschätzt.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

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

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept), WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Stand 02.07.2025.

Fachbericht Hochwasser, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand 07.07.2025.

Freianlagenplan PLAN-NR.: 2327_V-LA-001-0500-L, Vorplanung, WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Stand 02.07.2025.

Entwässerungskonzept, PLAN-NR: 2327_V-LA-002-0500-B, WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, Stand 24.06.2025.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024.

Fahrgeometrische Prüfung Einfahrt (2327_V-LA-004-0200-0), WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, 14.05.2024.

Fahrgeometrische Prüfung Ausfahrt (2327_V-LA-004-0200-0), WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, 14.05.2024.

Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, aufgestellt 28.05.2018.

Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Juni 2025.

Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Juni 2025.

Schalltechnisches Gutachten, Gutachten Nr. 040P8 G1, Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ - Schallimmissionsprognose, GENEST, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, Berlin, Stand 04.07.2025.

Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Bremen/Rostock, März 2024.

Vorprüfung Raumordnung, Stellungnahme, Amt für Raumordnung und Landesplanung, Schwerin, 24.04.2018.

Wasserbilanz, WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL Landschaftsarchitekten BDLA, Hamburg, 22.03.2024.

Literatur und Arbeitshilfen

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.

Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023/2024/2025).

Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, Jahresbericht zur Luftgüte 2023, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2024, Heft 1.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021, gültig ab 21.12.2021.

Geodaten und Karten

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023/2024/2025).

Gesetze, Verordnungen, Normen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie das dazugehörige Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 2023-07.

DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018. DIN 4109-2. Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018.

DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“. 1999-06.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) 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).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (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).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 805), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.02.2025 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790 - 2 - 30).

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren

wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.08.2010).

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905).

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 (GVObI. M-V S. 790, 794).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVObI. M-V S. 154, 184).

TEIL 3 Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Boltenhagen, den 2025

(Siegel)

.....
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
mahnel@pbm-mahnel.de

Teil 4 **Anlagen**

- Anlage 1: Dokumentation zum Vorhaben vom 30.01.2024/Unterlagen zum Grundsatzbeschluss vom 22.02.2024
- Anlage 2: Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.04.2024/ ergänzt um Lagepläne Stand 2. September 2025 mit und ohne Darstellungen der Freianlagen
- Anlage 3: Übersicht des Vorhabenträgers als Gegenüberstellung der Planungsparameter 2018 - 2024/ 2025
- Anlage 4: Karte naturräumlicher Bestand 1:1.000 - 2025

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 – „Alter Sportplatz“

Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH



Vorstellung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen
am: 30.01.2024

Agenda



1. Status Quo
2. Lageplan
3. Planungsstand Hotel
4. Visualisierung, Modell
5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen
6. Flächenkennzahlen
7. Konzeption Entwässerung
8. Ausblick, weiteres Verfahren

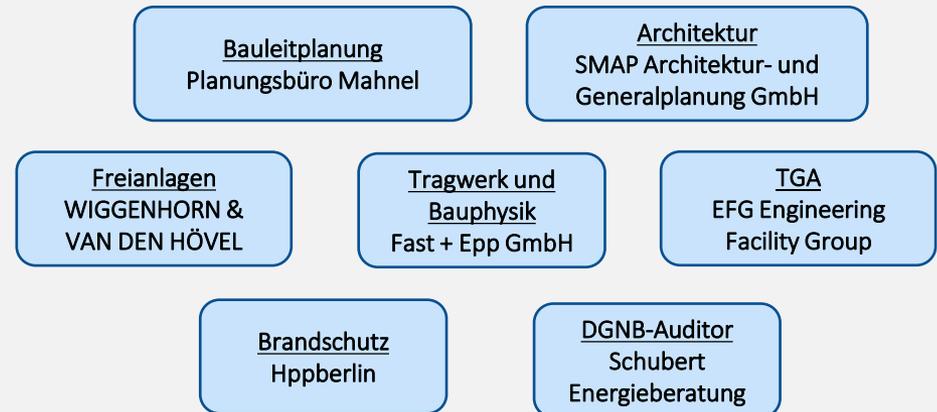
1. Status Quo ⁽¹⁾

- 28.05.2018 Erwerb des Grundstücks 132/1 durch den Vorhabenträger DSR Hotel Boltenhagen GmbH
- 05.07.2018 Positiver Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung (BV Bolte/18/12458) zur Ansiedelung eines aja Resorts mit ca. 240 Achsen und ca. 450 Betten
- 11.10.2018 Mehrheitliche Zustimmung der Gemeindevertretung (GV-Bolte/18/12741) zum Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens und Aufstellungsbeschluss (GV-Bolte/18/12745) für den vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18
- 22.01.2019 Mehrheitlicher Beschluss der Gemeindevertretung, dass das Parken für das aja Resort auf dem öffentlichen Gemeinde-Parkplatz am Reiterhof stattfinden soll
- 02-12/2019 Verhandlung zur Errichtung einer Parkpalette durch die Gemeinde und deren Vermietung an den Hotelbetreiber. Scheitern der Verhandlungen wg. unterschiedlicher Auffassungen zu wirtschaftlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen.
- 27.04.2020 Erwerb Grundstück 133/5 durch den Vorhabenträger
- 09.06.2020 / 25.06.2020 Zustimmung Bauausschuss und Beschluss der Gemeindevertretung zur Erweiterung des B-Plan-Gebietes um Flurstück 133/5

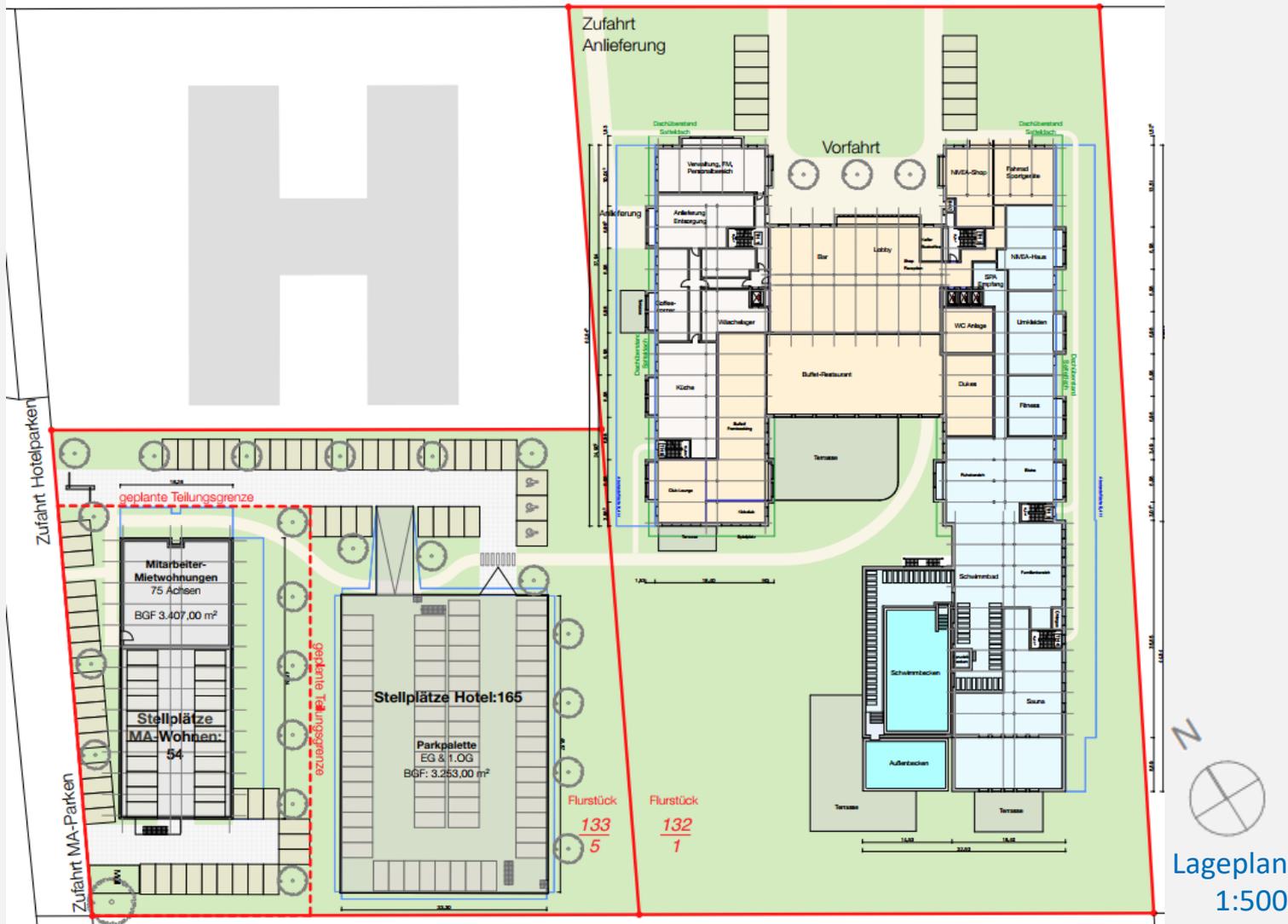
1. Status Quo (2)

- Fachplaner und Gutachter eingebunden
- Grundstücks-Beräumung begonnen in 12/23
- Personalwohnungen berücksichtigt
- Hybridbauweise, Einsatz von Holzmodulen für Zimmerebenen
- Betreiberkonzept für ein aja Resort integriert

- Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (ca. 221 Zimmer; 478 Betten)
- Gastronomie (Restaurant) und Bar
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool)
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen)
- Personalwohnungen
- Stellplätze oberirdisch



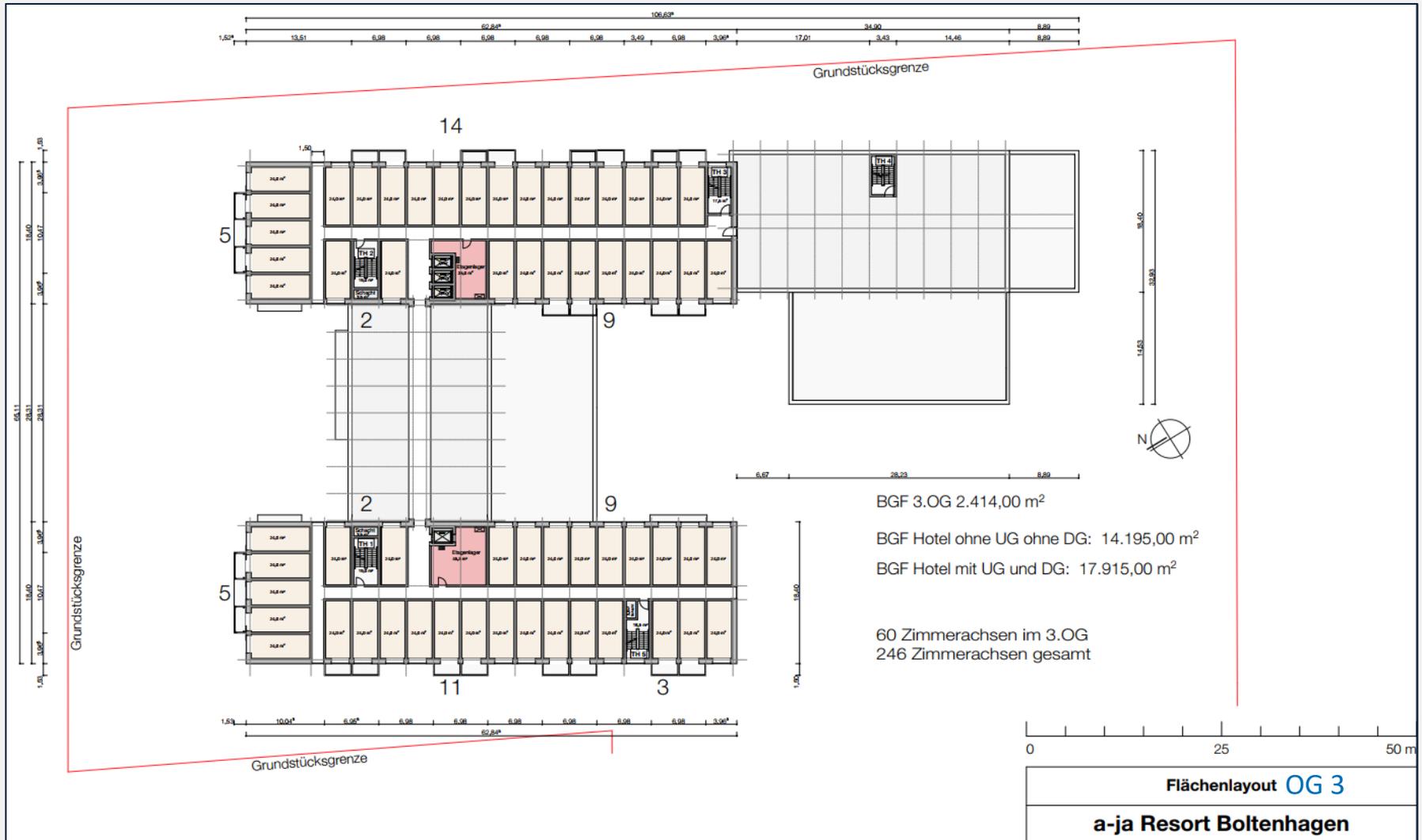
2. Lageplan



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



Straßenansicht, Variante 'Satteldach'
1:200

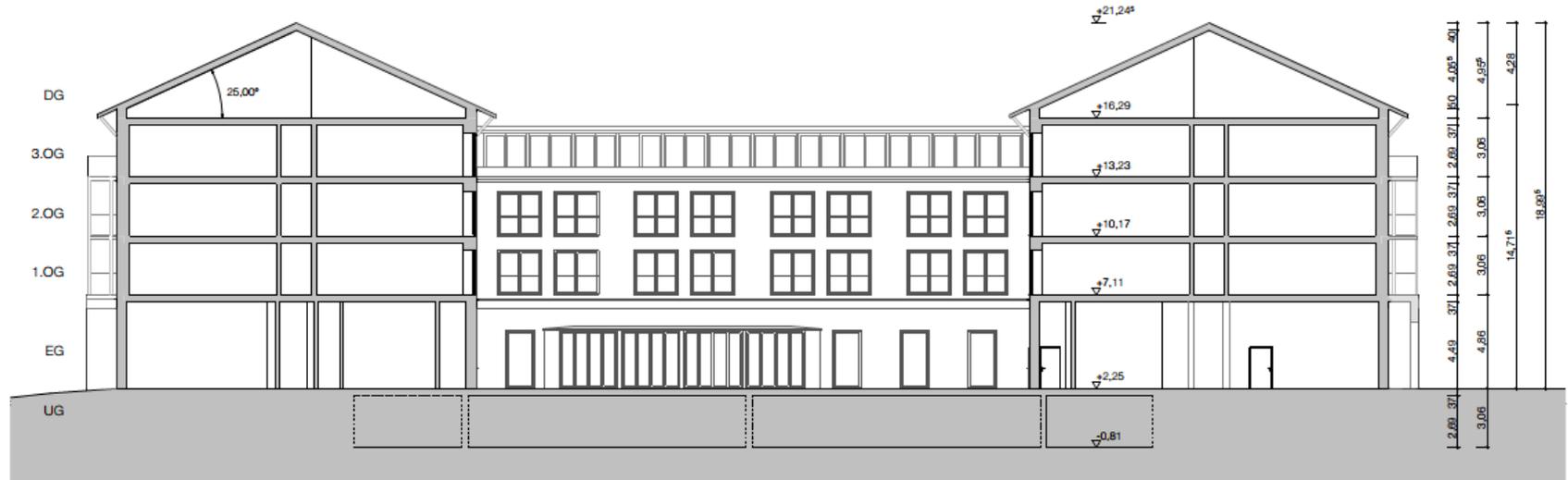
Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

SMAP
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Ansicht Hotel von Ostseeallee

3. Planungstand Hotel



Systemschnitt: Hotel
1:200

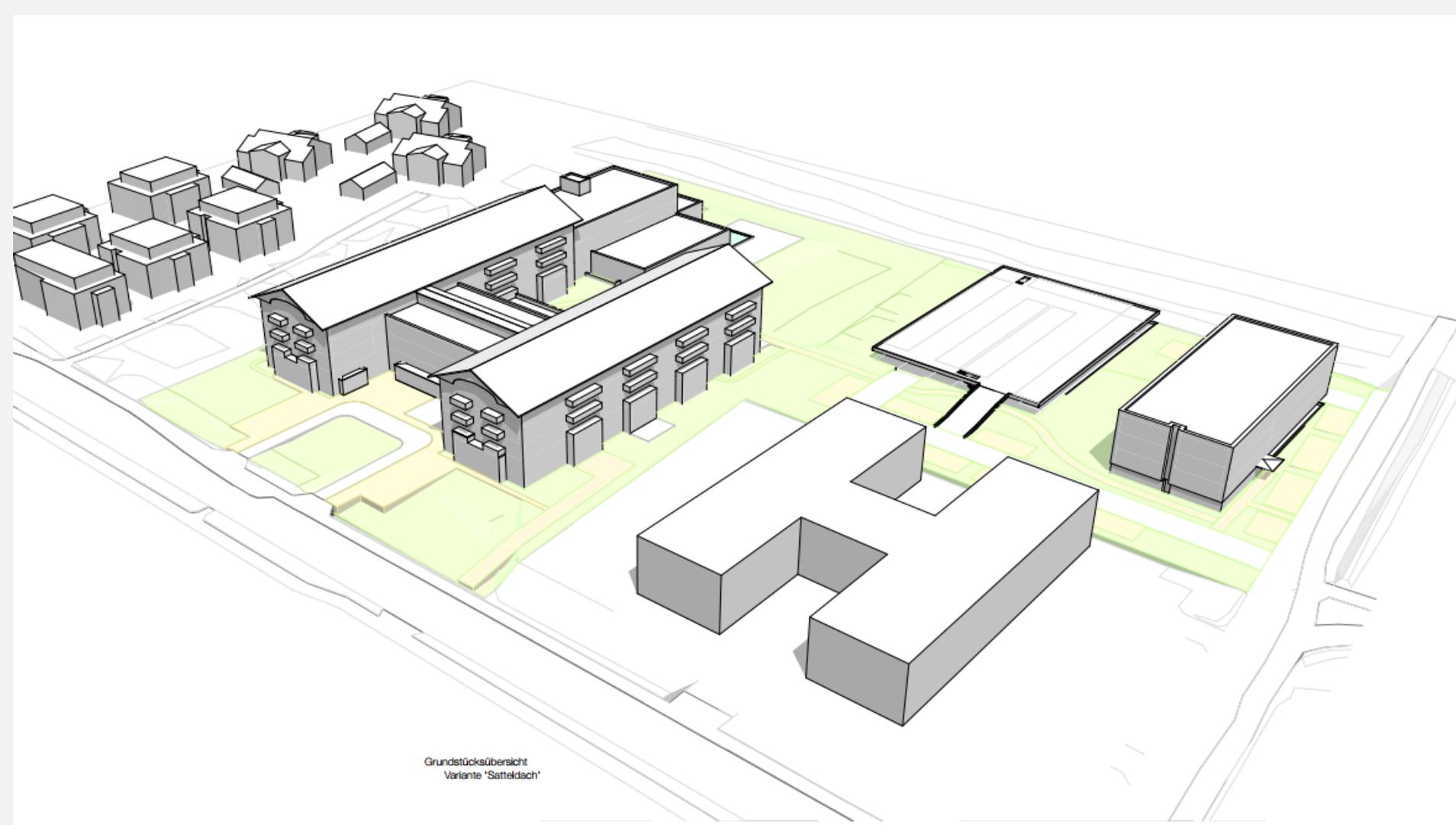
Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

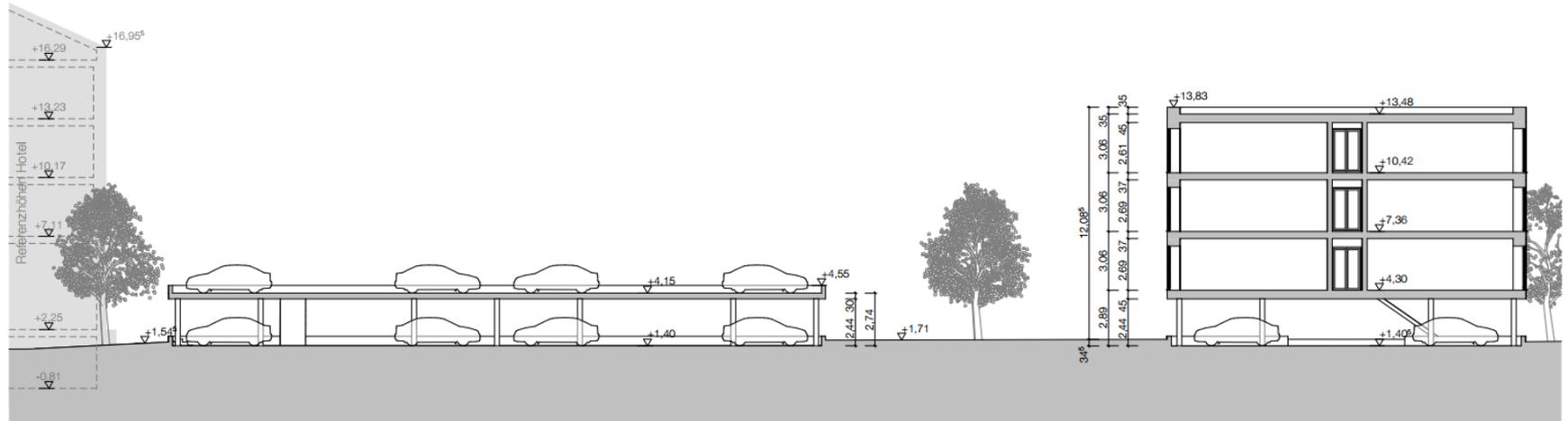
SMAP
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Systemschnitt Hotel

4. Visualisierung, Modell



5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen



Systemschnitt: Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200

Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

6. Flächenkennzahlen

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke $\frac{132}{1}$ & $\frac{133}{5}$



Grundstücksgröße ca.	ca. 12.741,00 m ²
Grundfläche Hotel: inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand	5.670,00 m ²
BGF Hotel:	14.195,00 m ²
GRZ I: 0,45	GFZ: 1,11
GRZ (nur Gebäude): 0,36	



Grundstücksgröße ca.	ca. 7.142,00 m ²
Grundfläche: Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	2.478,25 m ²
BGF: Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	6.660,00 m ²
GRZ I: 0,35	GFZ: 0,93
GRZ I MA-Wohnen: 0,12	
GRZ I Parkpalette: 0,23	

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück $\frac{133}{5}$



Grundstück Hotel & Parken ca.	ca. 17,303,00 m ²
Grundfläche: Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ²	7.296,50 m ²
BGF: Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ²	17.448,00 m ²
GRZ I: 0,42	GFZ: 1,01



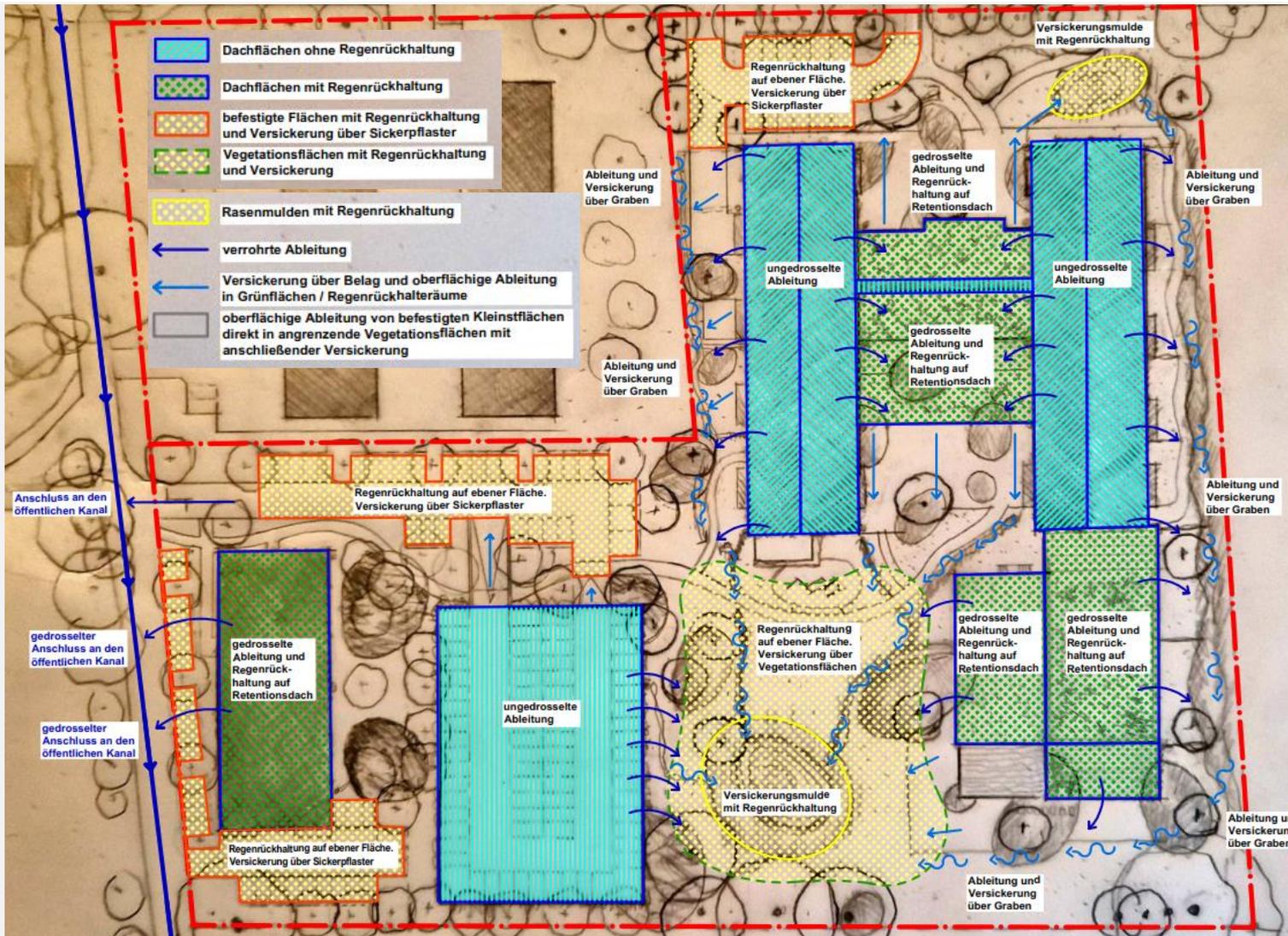
Grundstück MA-Wohnen ca.	ca. 2.580,00 m ²
Grundfläche: MA-Wohnen 851,75 m ²	851,75 m ²
BGF: MA-Wohnen 3.407,00 m ²	3.407,00 m ²
GRZ I: 0,33	GFZ: 1,32

Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche



Grundstücksgröße ca.	19.883,00 m ²
Grundfläche: Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	8.148,25 m ²
BGF: Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	20.855,00 m ²
GRZ I: 0,40	GFZ: 1,05

7. Konzeption Entwässerung



- Retentionsflächen auf den Flachdächern (extensiv; Gräser-Kräutermix, evtl. Kleingehölze, Sand-Kiesflächen und Totholz)
- Begrünte Versickerungsmulden /-gräben
- Restwasser Ableitung in Erschließungsstraße zum Reiterhof
- Parkdeck allseitig eingegrünt (Kletterpflanzen / heckenartige Strukturen)
- Inseln ausgebildet aus Gehölz- u. Gräserflächen
- Vorplatz mit Einzelbäumen (Schwarzkiefern)
- geschwungene Wegeführung

8. Ausblick, weiteres Verfahren

				2024												2025											
				1. Quart.			2. Q			3. Q			4. Q			1. Q			2. Q			3. Q					
Pos	Vorgang	Start	Ende	J	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep			
1	Anlage B-Plan-Verfahren	Di, 30.01.24	Do, 21.08.25	[Red bar spanning from Jan 2024 to Sep 2025]																							
1.1	Bauausschusssitzung	Di, 30.01.24	Di, 30.01.24	[Green diamond marker at start of row 1.1]																							
1.2	Erarb. Vorentwurf B-Plan-Verfahren und frühz. Bürgerbet. + TÖB	Mi, 31.01.24	Fr, 16.08.24	[Blue bar from Jan 2024 to Aug 2024]																							
1.3	Erarbeitung förmlicher Entwurf	Mo, 19.08.24	Fr, 15.11.24	[Blue bar from Aug 2024 to Nov 2024]																							
1.4	Auslegungsbeschluss	Mo, 18.11.24	Mo, 18.11.24	[Green diamond marker at end of row 1.3]																							
1.5	öffentliche Auslegung + TÖB	Mo, 16.12.24	Mo, 24.02.25	[Blue bar from Dec 2024 to Feb 2025]																							
1.6	Abwägung der Anregungen / Stellungnahmen	Di, 25.02.25	Fr, 13.06.25	[Blue bar from Feb 2025 to Jun 2025]																							
1.7	Verhandlung Durchführungsvertrag	Fr, 27.12.24	Mi, 20.08.25	[Blue bar from Dec 2024 to Aug 2025]																							
1.8	Satzungsbeschluss	Do, 21.08.25	Do, 21.08.25	[Green diamond marker at end of row 1.7]																							
2	Rechtskraft (ortsübliche Bekanntmachung)	Mo, 22.09.25	Mo, 22.09.25	[Green diamond marker at end of row 1.8]																							

- Scoping Termin (Landkreis, Amt für Raumordnung)
- Abstimmung Feuerwehr
- Variantenbetrachtung Energieversorgung
- Detaillierung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Verbindung mit GRZ II-Ermittlung
- Einbindung weiterer Gutachter (Verkehr, Schallimmission, Baum-/Artenschutz u.a.)
- Vorentwurfsplanung der Fachplaner zum Entwurf B-Plan

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 23.04.2024

Inhaltsverzeichnis der eingereichten Unterlagen	Dateiname	Anmerkung
1. Allgemein		
a. Lageplan SMAP	240402_BLT_Lageplan	
b. Ansichten	Fotos vom Modell	
c. Systemschnitte		
- Hotel Ergänzung	240402_BLT_Schnitt_Hotel	
- Parkpalette und Mitarbeiterwohnen	240402_BLT_Schnitt_PP-MA	
2. Planstand Hotel		
a. Flächenlayout		
- Erdgeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_00	
- 1. OG	240204_BLT_Hotel_GR_01	Regelgeschoss
- 2. OG	240204_BLT_Hotel_GR_02*	Regelgeschoss (identisch mit 1. OG)
- 3. OG	240204_BLT_Hotel_GR_03	
- Dachgeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_DG*	
- Dachaufsicht SMAP	240402_BLT_Dachaufsicht	
- Untergeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_UG*	
b. Ansichten		
- Ansicht A	240402_BLT_Ansicht_A	
- Ansicht B	240402_BLT_Ansicht_B*	
- Ansicht C	240402_BLT_Ansicht_C	
- Ansicht D	240402_BLT_Ansicht_D	
- Ansicht E	240402_BLT_Ansicht_E*	
- Ansicht F	240402_BLT_Ansicht_F*	
3. Planstand Parkpalette		
a. Grundrisse		
- Erdgeschoss	240402_BLT_GR_Parken_00	
- 1. OG	240402_BLT_GR_Parken_01*	
b. Ansichten	240402_BLT_Ansichten_PP	
4. Planstand Mitarbeiterwohnen		
a. Grundrisse		
- Erdgeschoss	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_00	
- 1. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_01*	
- 2. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_02*	
- 3. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_03*	
b. Ansichten	240402_BLT_Ansichten_MA-Wohnen	

*nicht Bestandteil des Unterlagenpakets; Die Pläne liegen während der Sitzung zur Ansicht bereit.



Lageplan 1:500

Hotel:	
Grundfläche:	5.529,00 m ²
Gebäude 4.464,00 m ² / Dachüberstand 156,00 m ² / Terrassen & Außenbecken 909,00 m ²	
BGF:	13.822,50 m ²
EG 4.464,00 m ² / 1.OG 3.482,00 m ² / 2.OG 3.482,00 m ² / 3.OG 2.393,00 m ²	
davon Spa-Bereich 1.512,00 m ² (zzgl. 444,00 m ² Terrassen und Außenbecken)	
Parkpalette:	
Grundfläche:	2.096,50 m ²
BGF:	4.038,50 m ²
MA-Wohnen:	
Grundfläche:	851,75 m ²
BGF:	3.407,00 m ²
EG 851,75 m ² / 1.OG 851,75 m ² / 2.OG 851,75 m ² / 3.OG 851,75 m ²	

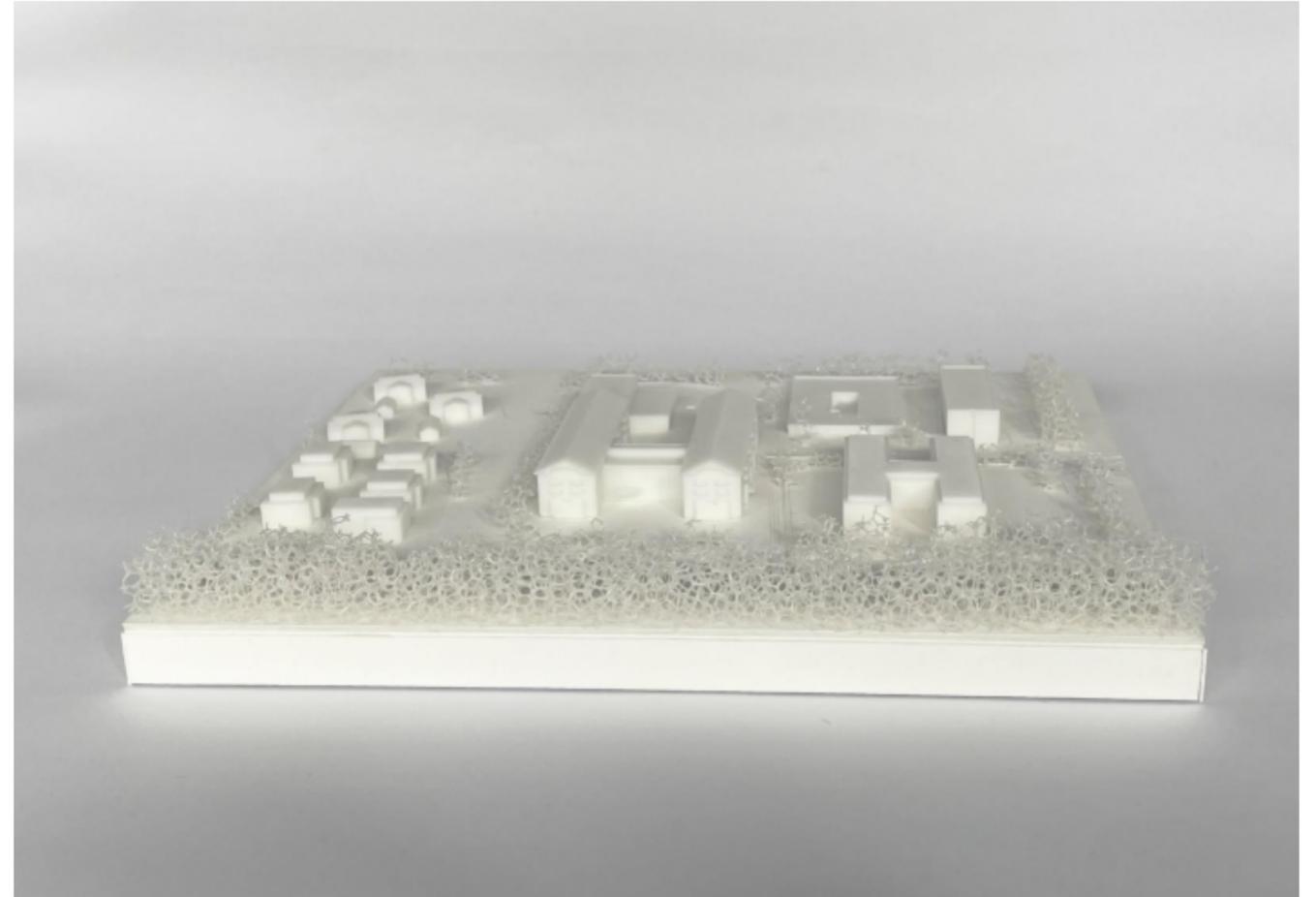
Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke $\frac{132}{1}$ & $\frac{133}{5}$	
Grundstücksgröße	12.741,00 m ²
Grundfläche Hotel: inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand	5.529,00 m ²
BGF Hotel:	13.822,50 m ²
GRZ I: 0,43	GFZ: 1,08
GRZ (nur Gebäude): 0,35	
Grundstücksgröße	7.142,00 m ²
Grundfläche: Parkpalette 2.096,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	2.948,25 m ²
BGF:	7.445,50 m ²
Parkpalette 4.038,50 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	
GRZ I: 0,41	GFZ: 1,04
GRZ I MA-Wohnen: 0,12	
GRZ I Parkpalette: 0,29	

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück $\frac{132}{1}$ & $\frac{133}{5}$	
Grundstück Hotel & Parken ca. 17.303,00 m ²	
Grundfläche: Hotel: 5.529,00 m ² / Parkpalette 2.096,50 m ²	7.625,50 m ²
BGF: Hotel: 13.822,50 m ² / Parkpalette 4.038,50 m ²	17.861,00 m ²
GRZ I: 0,44	GFZ: 1,03
Grundstück MA-Wohnen ca. 2.580,00 m ²	
Grundfläche: MA-Wohnen 851,75 m ²	851,75 m ²
BGF: MA-Wohnen 3.407,00 m ²	3.407,00 m ²
GRZ I: 0,33	GFZ: 1,32

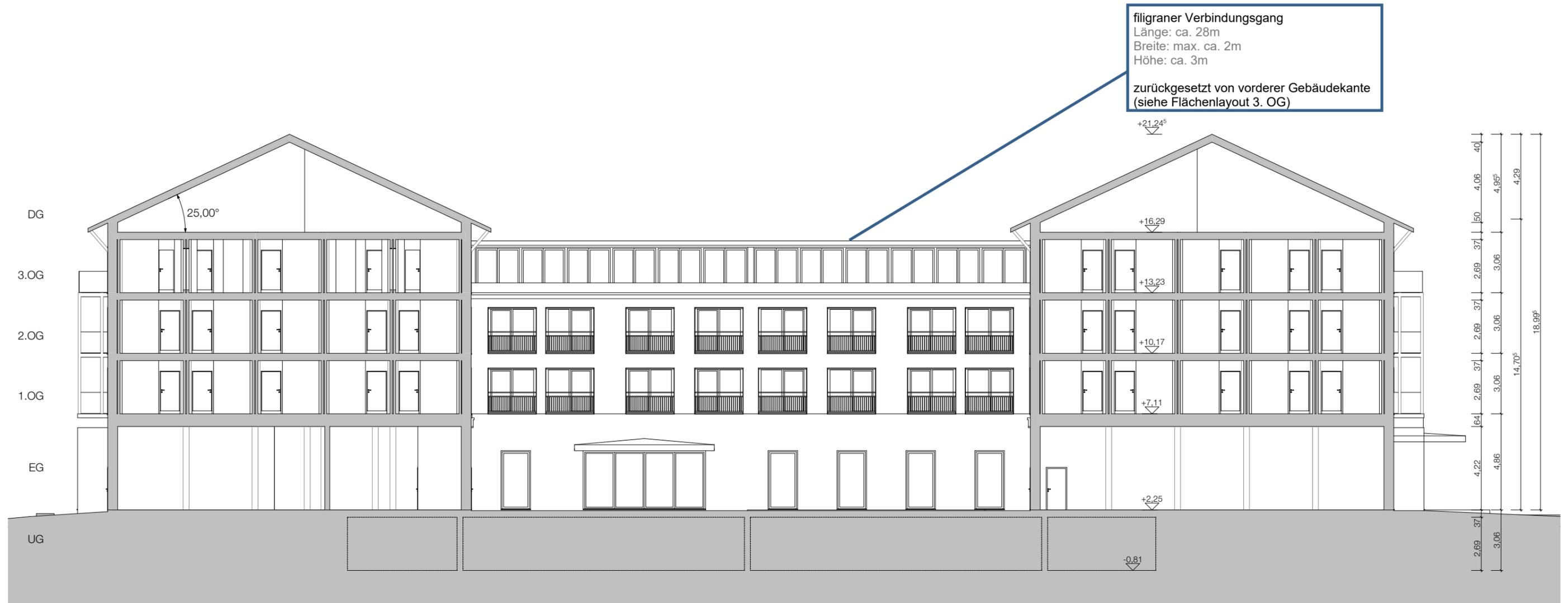
Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche	
Grundstücksgröße	19.883,00 m ²
Grundfläche: Hotel: 5.529,00 m ² / Parkpalette 2.096,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	8.477,25 m ²
BGF: Hotel: 13.822,00 m ² / Parkpalette 4.038,50 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	21.267,50 m ²
GRZ I: 0,43	GFZ: 1,07

Projekt: aja Boltenhagen
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“
Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

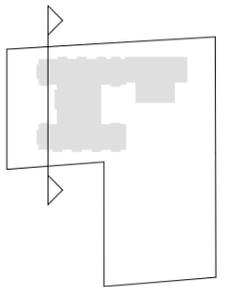
Fotoaufnahmen des Modells (wird im Rahmen der Sitzung präsentiert)

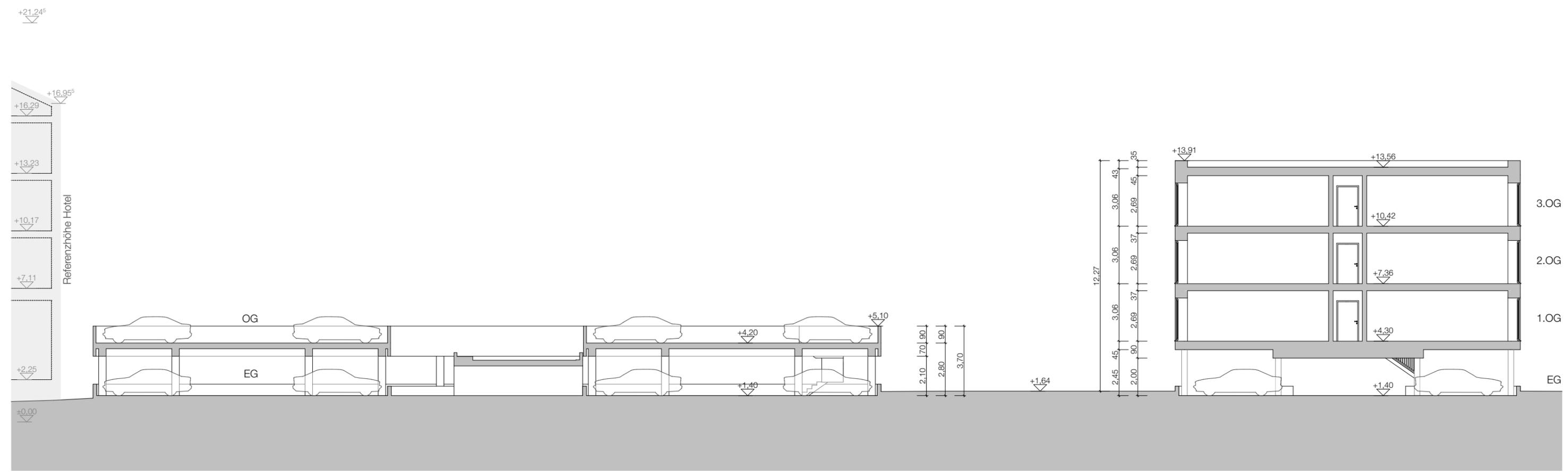


erstellt von: SMAP Architektur- und Generalplanung GmbH

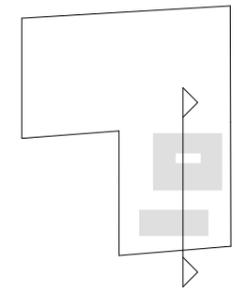


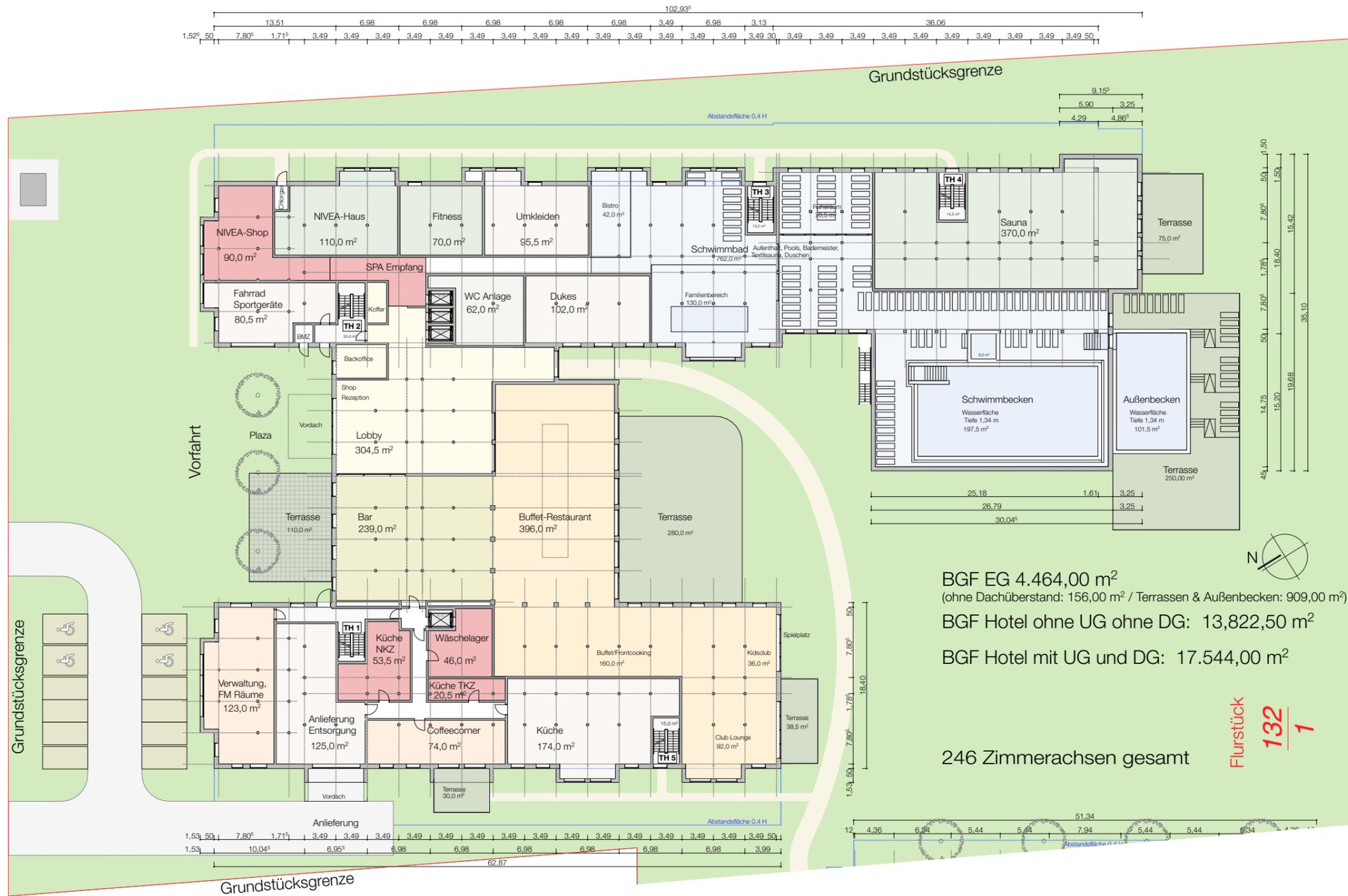
Systemschnitt Hotel
 1:200





Systemschnitt Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200





BGF EG 4.464,00 m²
 (ohne Dachüberstand: 156,00 m² / Terrassen & Außenbecken: 909,00 m²)
 BGF Hotel ohne UG ohne DG: 13,822,50 m²
 BGF Hotel mit UG und DG: 17.544,00 m²

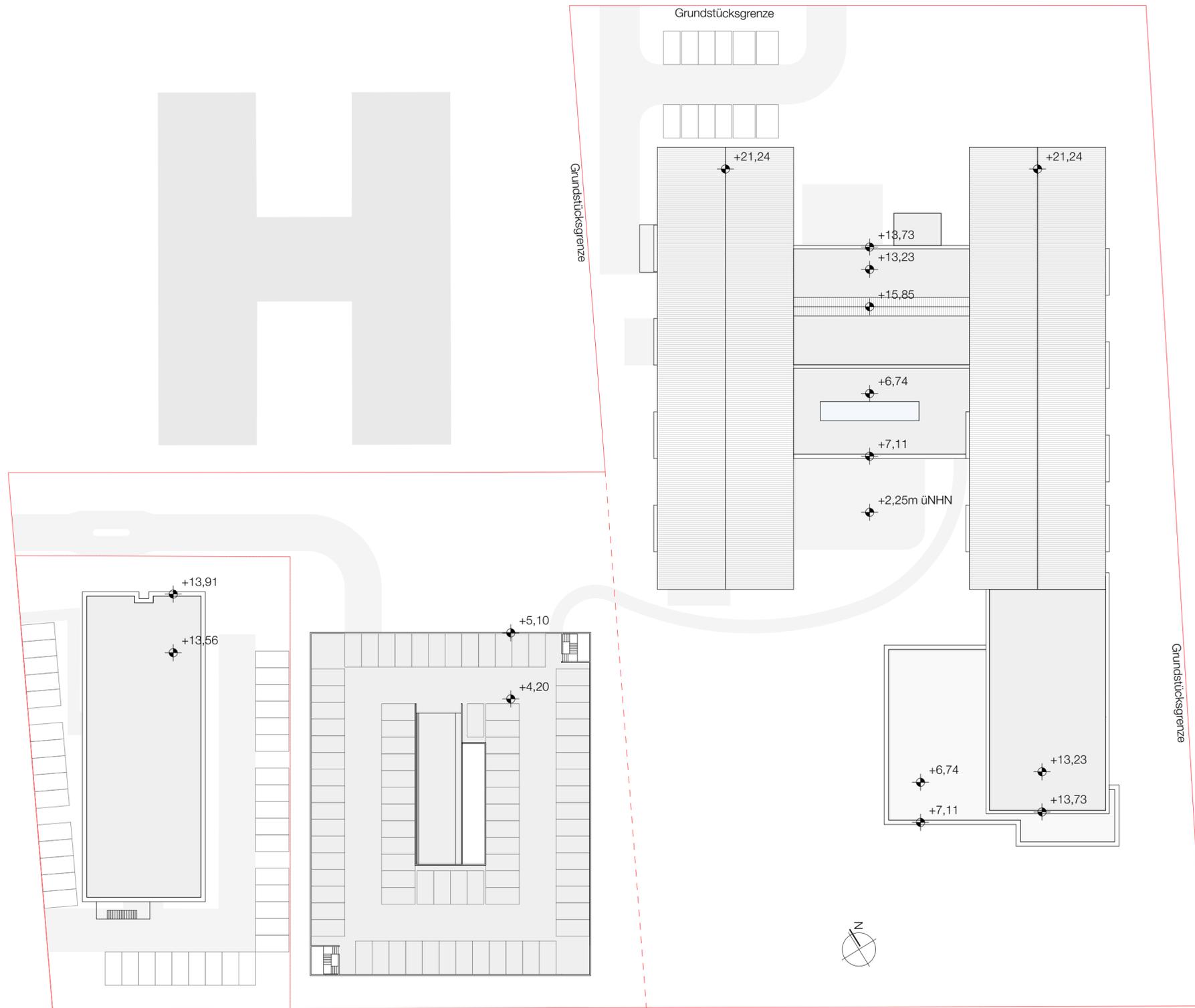
246 Zimmerachsen gesamt

Flurstück 132/1

EG
 Grundriss
 1:500



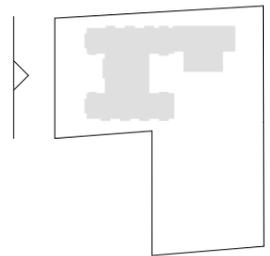
1.OG
Grundriss
1:500



Dachaufsicht 1:500

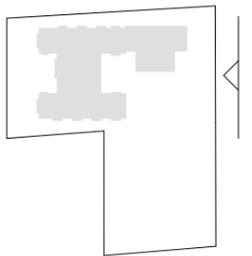


Hotel Ansicht A
1:300



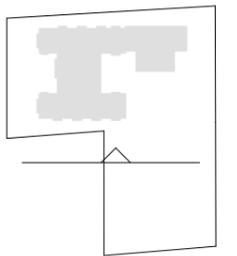


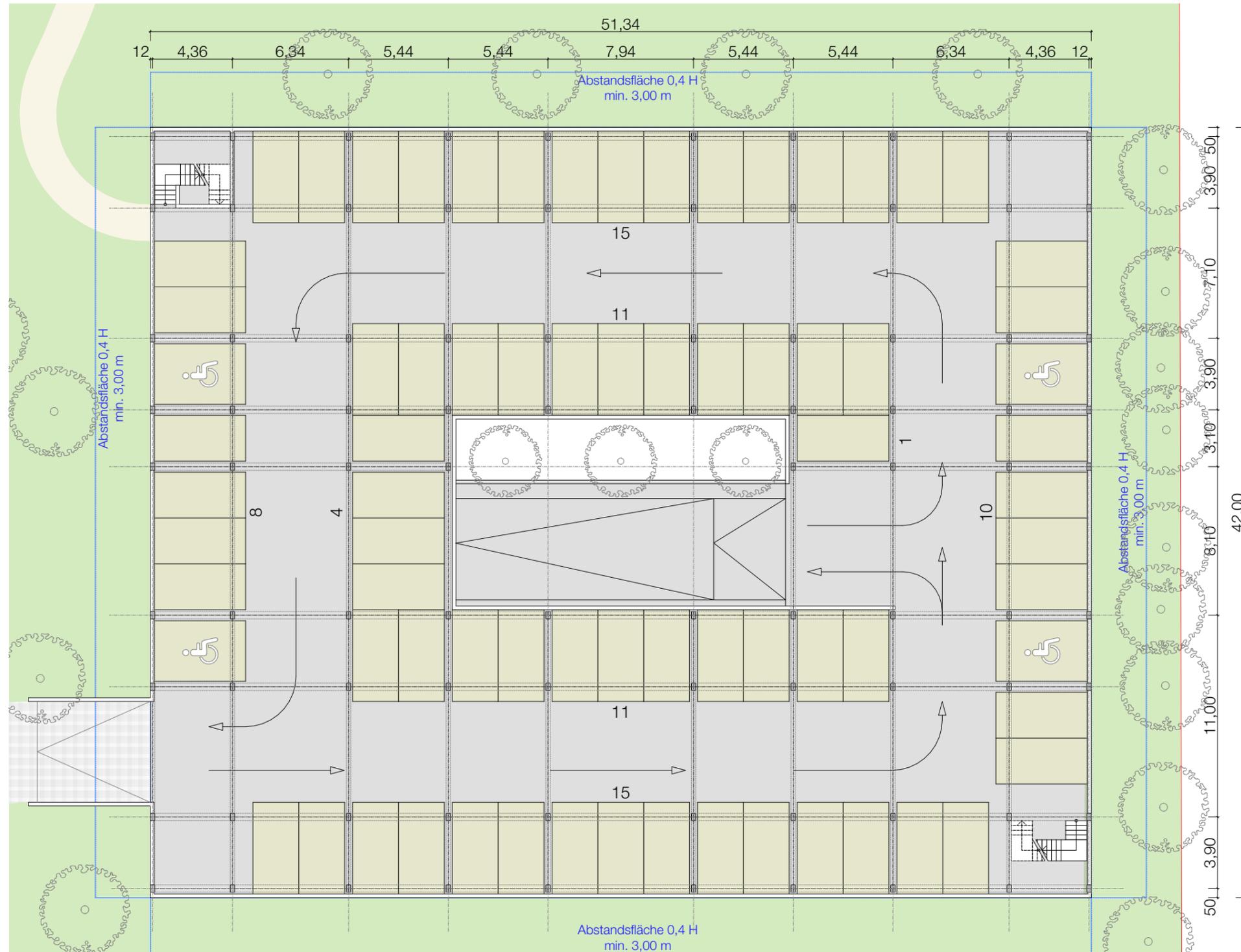
Hotel Ansicht C
1:300



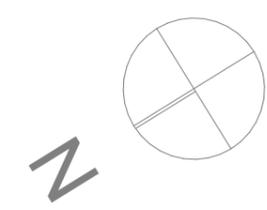


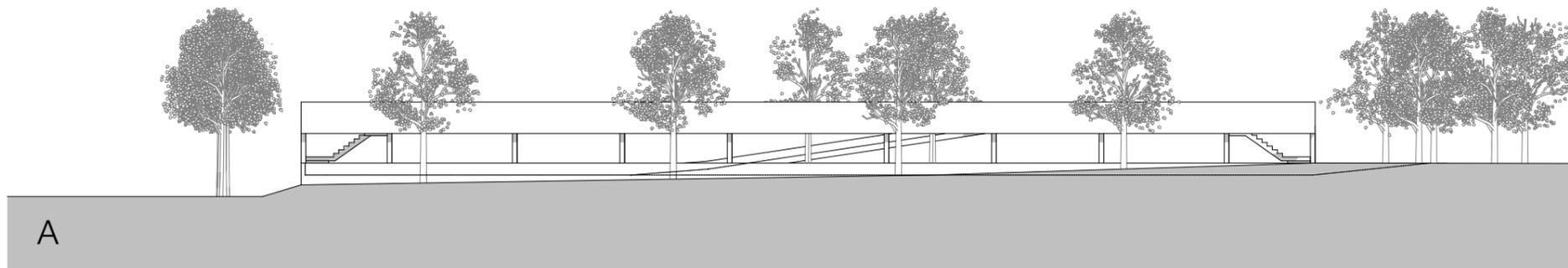
Hotel Ansicht D
1:300



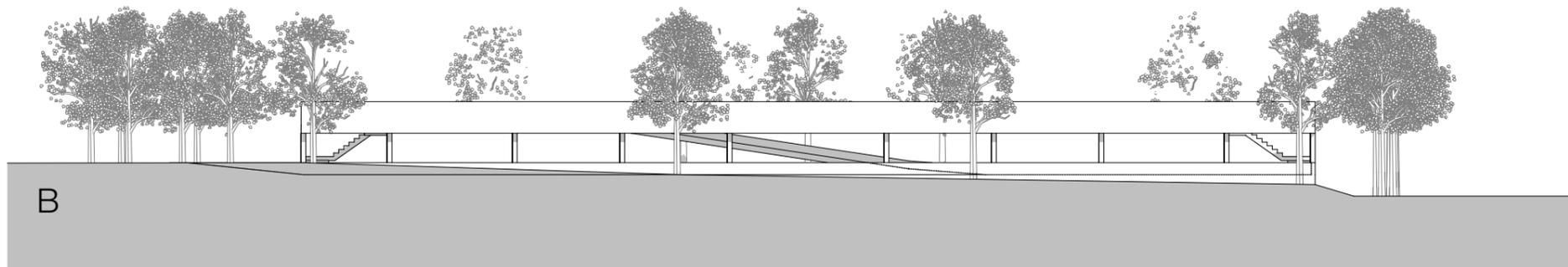


EG
 Parkpalette
 1:250



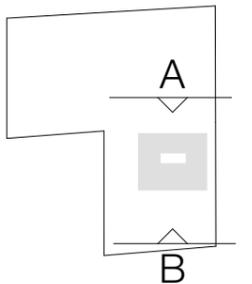


A



B

Ansichten Parkpalette
1:300

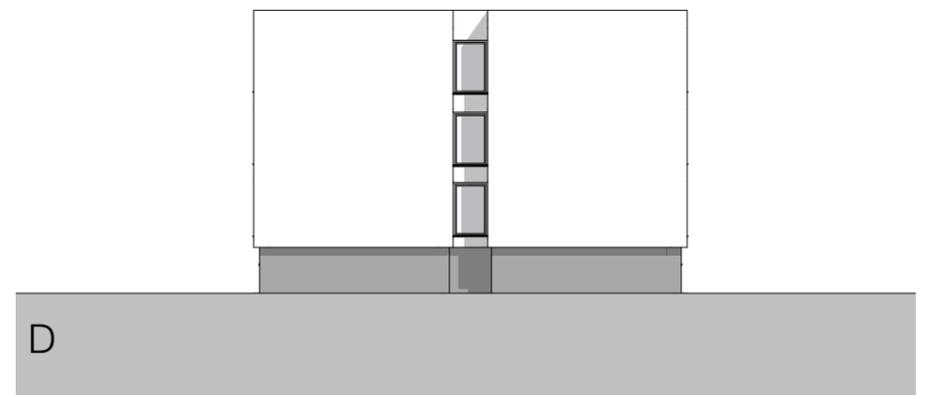
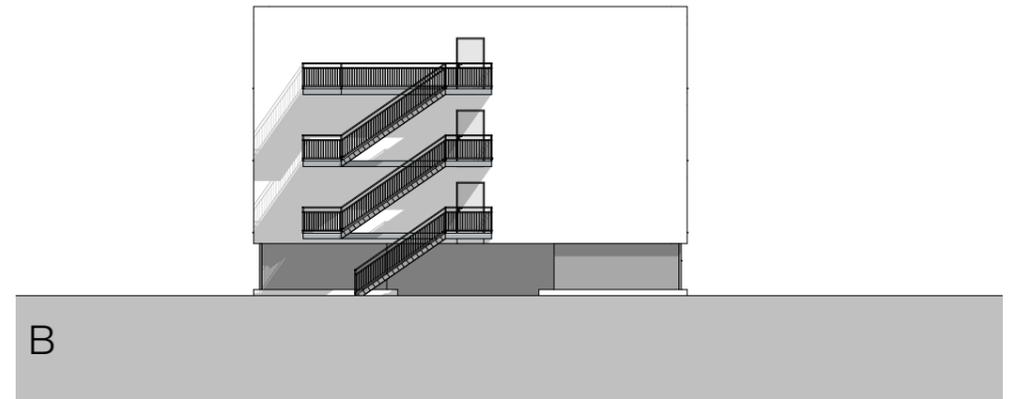


SMAP

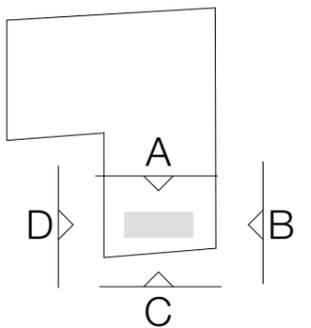
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin



EG
Mitarbeiterwohnen
1:200



Ansichten Mitarbeiter-Wohnen
1:300



SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Gegenüberstellung Planungsparameter 2018 - 2024 - 2025

	AUSSCHUSSSITZUNG 12.06.2018		AUSSCHUSS- SITZUNG	AUSSCHUSS- SITZUNG	BEMERKUNG / ERLÄUTERUNG
	Variante 1	Variante 2	30.01.2024	08.09.2025	
ZIMMERACHSEN (Standard-DZ)	ca. 240		ca. 246	ca. 246	Anforderungen Betreiber aus betriebswirtschaftlichen Gründen gemäß konzipiertem Zimmermix
ZIMMER und SUITEN	ca. 225		ca. 221	ca. 221	Vorgaben Zimmermix des Hotelbetreibers
BETTEN	ca. 450		ca. 478	ca. 478	Vorgaben Zimmermix des Hotelbetreibers, Bedarf an mehr Familienzimmern/-suiten mit 3-4 Betten
Geschossfläche	ca. 12.950 qm	14.520 qm	ca. 14.195 qm	13.924 qm (nur Hotel)	Anforderungen Betreiber für Public Areas im EG, Erkenntnisse aus Pandemiegeschehen. Größe Standard-DZ von 22,0 qm → 24,1 qm. Einsatz Holzmodule.
GFZ	1,02	1,14	1,11	1,10	Berechnung Geschossflächenzahl: Geschossfläche nach Bau NVO durch Grundstücksfläche
BGF EG Hotel (Grundfläche / „Footprint“)	ca. 3.920 qm	ca. 5.440 qm	ca. 4.605 qm (ca. 5.670 qm)	ca. 4.567 (nur Geb.-Footprint) ca. 5.632 inkl. Dachüberstand, Terrassen, Außenpool	nur Grundfläche Gebäude inkl. 909 qm Terr./Pool + 156 qm Dachüberstand
GRZ	0,31	0,43	0,36 (0,45)	0,35 / 0,45	nur Grundfläche Gebäude (GRZ I = inkl. Terr./Außenpool und Dachüberstand)
PARKEN / STELLPLÄTZE	Vorschlag Parkpalette auf Gemeinde- parkplatz	Parkgarage im/am Hotel EG	oberirdisch, teilweise Parkpalette, auf Grundstück VT	172 Stellplätze oberirdisch (= 77,8 % der Hotelzimmer)	keine Tiefgarage, Unterbringung aller baurechtlich erforderlichen STP in einer Parkpalette (2.5 Ebenen, 5 Halbgeschosse auf dem Grundstück des Vorhabenträgers)
Miet- Wohnungen für MITARBEITER	zum damaligen Zeitpunkt keine Baumaßnahme des VT vorgesehen		ca. 54 WE, auf arrondiertem Grundstück des VT	ca. 75 Zimmerachsen, ca. 50-54 WE Geschossfläche 3.407 qm	„separates“ Bauvorhaben, zur Sicherung der Rekrutierung von Mitarbeitern von außerhalb