

# BEGRÜNDUNG GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## 14. ÄNDERUNG

IM ZUSAMMENHANG  
MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36.1



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 23. Februar 2023

**ENTWURF**

# BEGRÜNDUNG

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.4 Plangrundlage	7
1.5 Bestandteile der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
1.6 Quellenverzeichnis	8
1.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
1.8 Eigentumsverhältnisse	10
<b>2. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>10</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>10</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	11
3.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V	13
3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	14
3.5 Flächennutzungsplan	14
3.6 Landschaftsplan	15
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.2 Städtebaulicher Bestand	16
<b>5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen</b>	<b>16</b>
<b>6. Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>17</b>
6.1 Ziele und Zwecke der Planung	17
6.2 Alternativstandorte für die Feuerwehr	17
<b>7. Inhalt der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	19

7.2	Flächen für den Gemeinbedarf	20
7.3	Verkehrsflächen	21
<b>8.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>21</b>
8.1	Immissionsschutz – Lärm	21
8.2	Immissionsschutz – Gerüche	27
8.3	Klimaschutz	27
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	30
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	30
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	31
10.4	Energieversorgung	34
10.5	Gasversorgung	35
10.6	Telekommunikation	35
10.7	Abfallentsorgung	36
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>37</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>37</b>
12.1	Bodendenkmale	37
<b>13.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>38</b>
13.1	Munitionsfunde	38
13.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	38
13.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	39
13.4	Externe Kompensationsmaßnahmen	39
13.5	Belange der Bundeswehr	39
13.6	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	39
<b>14.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>39</b>
14.1	Auswirkungen auf die Umwelt	39
14.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	40
14.3	Verkehrliche Auswirkungen	40
14.4	Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe	40
14.5	Kosten	40
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>41</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>41</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>41</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>42</b>

<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>42</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>46</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	46
5.2	Bewertungsmethodik	47
5.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	48
5.3.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	48
5.3.2	Schutzgut Fläche	49
5.3.3	Schutzgut Boden	49
5.3.4	Schutzgut Wasser	50
5.3.5	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	50
5.3.6	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	51
5.3.7	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	52
5.3.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	53
5.3.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
5.4.1	Alternativ Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	53
5.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	55
5.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	55
5.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	56
5.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	57
5.4.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	57
5.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	58
5.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	58
5.4.9	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	59
5.4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	60
5.4.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	60
5.4.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	60
5.4.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	60
5.4.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	61
5.4.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	61
5.4.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	61
5.4.17	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	61
5.4.18	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	61
5.4.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	61
<b>6.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>62</b>

<b>7.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>62</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>62</b>
8.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	62
8.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	63
8.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	63
8.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
<b>9.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>64</b>
<b>10.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>65</b>
10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	65
10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	65
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	66
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>68</b>

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>68</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>68</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit 2 Teilbereichen	7
Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM 2011	12
Abb. 3: Lage der Hydranten (Auszug aus der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 14. April 2023)	33
Abb. 4: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) im Umkreis des Plangebietes	43
Abb. 5: Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) im Umkreis des Plangebietes	43
Abb. 6: Naturschutzgebiete (NSG) im Umkreis des Plangebietes	44
Abb. 7: Wasserschutzgebiete im Umkreis des Plangebietes	45
Abb. 8: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes	46

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 36.1 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Welcome-Center, Infrastruktur und zur Regelung des ruhenden Verkehrs auf. Für den Bereich am westlichen Ortseingang hatte die Gemeinde bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Aktualisierung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36.1 bzw. zum damaligen Zeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 36 vorgenommen.

Die Planungsziele werden mit dem 3. Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1 unter Berücksichtigung des Konzeptes für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ostseebad Boltenhagen angepasst. Der Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses wird aus dem Ortszentrum von Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße in das Plangebiet verlagert.

Weiterhin wurde die Planung für den Kreisverkehr unter Berücksichtigung weiterer Abstimmungen mit den Behörden und Stellen fortgeschrieben. Der letzte Stand der Planungen wird für die Planfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36.1 und für die Darstellungen in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt.

Insbesondere das aktuelle Planungsziel, den Feuerwehrstandort an den Ortseingang umzuverlegen, führte nun dazu, dass unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern ist.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 36.1 im Parallelverfahren.

Dabei berücksichtigt die Gemeinde gleichfalls die Flächenveränderungen der geplanten Parkplatzfläche, des Sonstigen Sondergebietes für touristische Infrastruktur sowie der geplanten Straßenverkehrsfläche für den Kreisverkehr und bezieht diese Flächen daher in die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

#### **1.2 Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten. Das aktuelle Planungsziel, den Feuerwehrstandort an den Ortseingang umzuverlegen, führte dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 36.1 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich und vorzunehmen.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB ist folgendes für die Planung zu beachten:

*„Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder auch Aufhebung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.“*

### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird wie folgt begrenzt:

Teilfläche 1:

- im Nordosten durch Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Straße "Zum Sportplatz",
- im Südosten durch den Sportplatz,
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordwesten durch die Flächen von Wichmannsdorf nordwestlich der Klützer Straße,

Teilfläche 2:

- umfasst den bisherigen Standort für die Feuerwehr an der Straße "Weidenstieg"/ Ecke "Rudolf-Breitscheid-Straße".

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

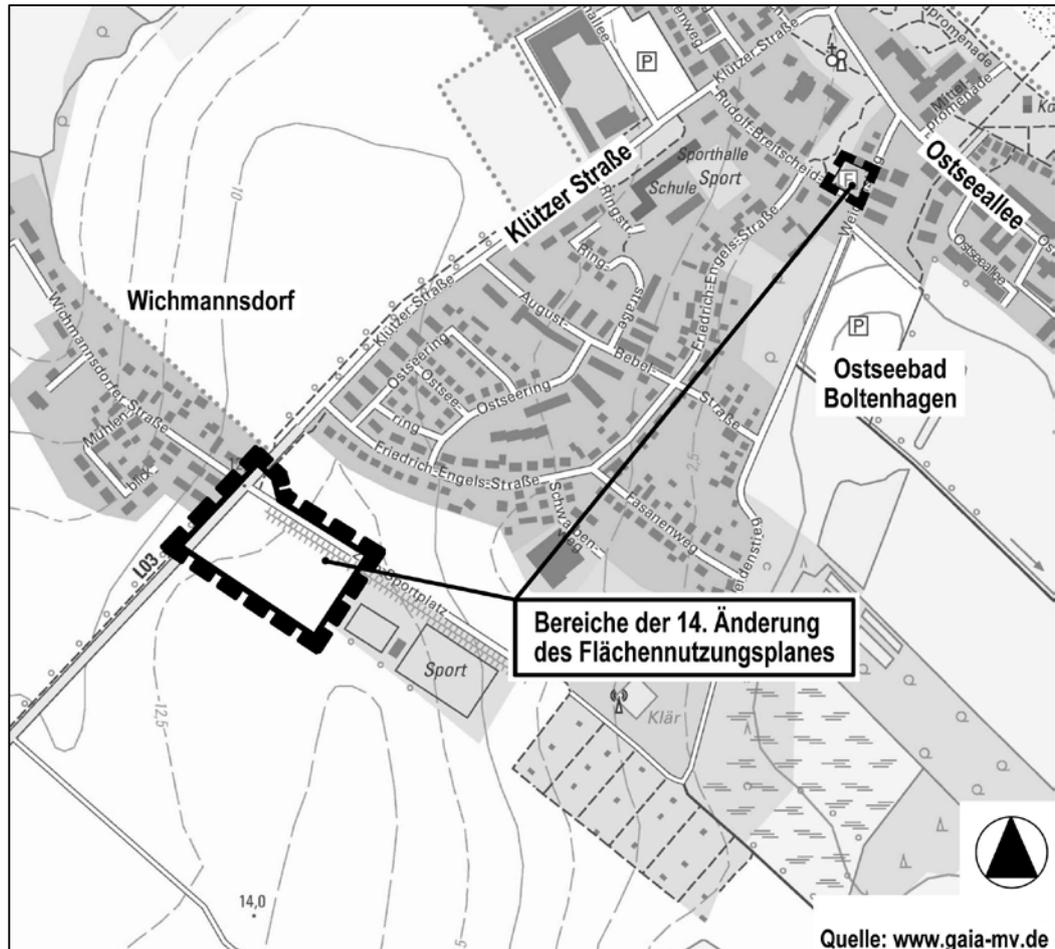


Abb. 1: Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit 2 Teilbereichen

#### 1.4 Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Fassung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet mit den entsprechenden wirksamen Änderungen des Flächennutzungsplanes, insbesondere der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt.

#### 1.5 Bestandteile der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus

- der Planzeichnung und
- der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene 14. Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

## 1.6 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom 27. Mai 2016.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011.
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns von 2005.
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg von 2007.
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (wirksame 10. Änderung des Flächennutzungsplanes).
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, vom 07. Januar 2023.
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, Hamburg, 06.01.2023,
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, vom 20.02.2023,
- Erschließung B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Genehmigungsplanung (Erläuterungsbericht, mit Anlagen), Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Wölschendorf, vom 22.06.2022, aktualisiert am 07.10.2023,
- Neubau eines Feuerwehrhauses Ostseebad Boltenhagen – Standortbewertung "Zum Sportplatz", BauTec Bauplanung und Beratung GmbH, Burbach, vom 23.11.2020,
- Projektplanung zur Feuerwehr, BauTec Bauplanung und Beratung GmbH, Burbach, Planungsstand vom 04.07.2022 (Datum der Übergabe an die Planungsbeteiligten).
- die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36.1 (3. Erneuter Entwurf).

Es sind folgende Gutachten, die den o.g. Gutachten als Quelle bzw. als "Vorgänger" dienten, aufzuführen:

- "Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Amphibien und Reptilien - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag", erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, v. 24.07.2013,
- "Schalltechnische Untersuchung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport-/ Freizeitanlage" (Gutachten Nr. 13-07-6), erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, v. 29.07.2013,
- "Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport-/Freizeitanlage, Gutachten Nr. 14-01-6, (Ergänzung zum Gutachten Nr. 13-07-6 vom 29.07.2013), erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, v. 28.01.2014.

## 1.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- 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).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Während der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurden insbesondere das Baugesetzbuch sowie die Baunutzungsverordnung novelliert.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss über den Entwurf (23. Februar 2023) auf Basis der aktuell geltenden Gesetzesgrundlagen für das BauGB und die BauNVO fort.

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), letzte Änderung durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 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).

- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).

## **1.8 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Das Flurstück 223/2, welches teilweise mit öffentlicher Straßenverkehrsfläche für die Neuerrichtung eines Kreisverkehrs anstelle des bisherigen Knotenpunktes beplant wird, befindet sich im Privateigentum. Für die Regelung der Eigentumsverhältnisse wurde zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem privaten Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen; der Vollzug (Teilung) steht noch aus.

Für die Klützer Straße (derzeit Landesstraße L03) wird derzeit die Umstufung als Gemeindestraße vorgenommen; einhergehend werden die Eigentumsverhältnisse entsprechend geregelt.

## **2. Wahl des Planverfahrens**

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren aufgestellt. Die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1.

Aufgrund der Planungsziele der Gemeinde und deren Manifestation in dem Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept mit Feuerwehr vom 06.10.2022 und zur Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens verzichtete die Gemeinde auf den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss ist nicht zwingend erforderlich. Die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf wurden unter Berücksichtigung der neuen Planungsziele der Gemeinde bereits durchgeführt.

## **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

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

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

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.

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

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Bereits mit der wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung von Bau- und Verkehrsflächen auf Flächen, die als landwirtschaftliche Flächen im ursprünglichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde dargestellt waren, vorgenommen. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Darüber hinaus ist anzuführen, dass um eine Flächengröße von weniger als 5 ha geht. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Vereinbarkeit mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) gegeben ist (hierzu auch "Teil 1 – 5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche" sowie Umweltbericht – 5.3.3 Schutzgut Boden dieser Begründung).

### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

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

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

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

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

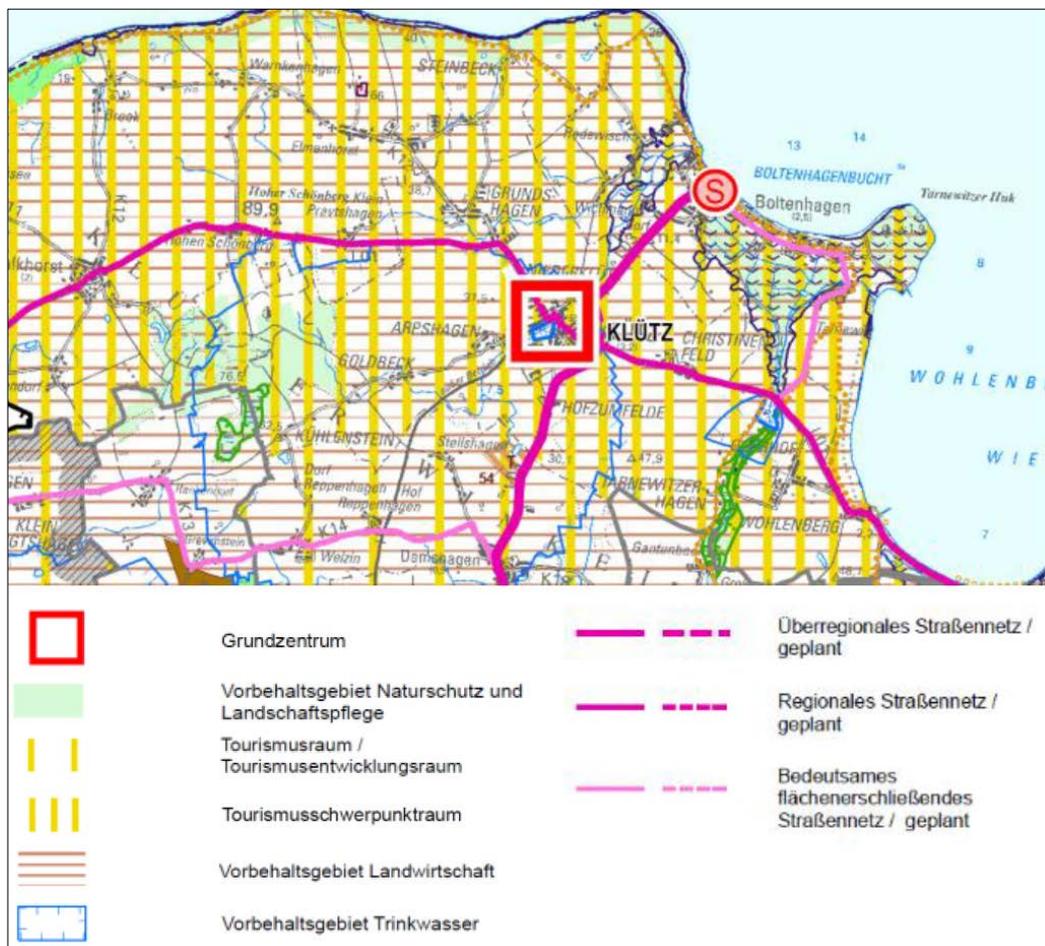


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM 2011

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planverfahren mit dem Vorentwurf beteiligt. Mit seiner Stellungnahme vom 30. März 2023 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Es wurde folgende raumordnerische Bewertung aufgeführt: *"Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird laut 3.3 (1) RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und liegt gemäß 3.1.1 (4) RREP WM im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Entsprechend 3.1.3 (2) RREP WM ist das Ostseebad Boltenhagen eine von acht Gemeinden, die zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste gehören. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen laut der Karte M 1: 250.000 des LEP M-V und der Karte M 1: 100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusschwerpunktraum.*

*Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1 und 2) LEP M-V). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.*

*Der Verlagerung der ortsansässigen Feuerwehr, unter Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten, an dem in Rede stehenden Standort stehen keine raumordnerischen Festlegungen entgegen".*

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM wird mit dem vorliegenden Entwurf am Aufstellungsverfahren beteiligt.

### **3.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V**

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Zusammenfassend werden für das Plangebiet und angrenzende Bereiche folgende Aussagen getroffen:

- südlich des Plangebietes befindet sich Nahrungsgebiet rastender Wasservogelarten, die als regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen beschrieben (Karte Ia)
- bei der Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft wird den Bereichen östlich des Plangebietes eine hohe bis sehr hohe Bedeutung und den Bereichen westlich des Plangebietes eine mittlere bis hohe Bedeutung zu geordnet (Karte Ib)
- im Plangebiet herrschen Lehme/ Tiefenlehme vor (Karte II)
- in Bezug auf die Analyse und Bedeutung des Landschaftsbildpotentials besitzt das Plangebiet selbst keine hervorzuhebende Bedeutung; östlich und westliche gelegene Bereiche werden mit mittel bis hoch eingestuft (Karte IV)
- für das Plangebiet sind folgende Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge dargestellt (Karte VI):
- Raum mit aktueller starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzung (Schwerpunkt- und Ordnungsbereich)
- Ort des Kultur- und Städtetourismus bzw. Kur- und Erholungsort
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege
- als Landnutzung für das Plangebiet sind Acker und sonstige Nutzung verzeichnet (Textkarte 3)
- für den Küstenbereich vor Boltenhagen sind Natura 2000-Gebiete (SPA und FFH) dargestellt (Textkarte 4a)
- das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für ausgewählte Gewässer-, Wald- und Moorlebensräume oder als Lebensraum für ausgewählte Zielarten (Textkarten 5a und 5b)

- das Plangebiet ist in Bezug auf unzerschnittene landschaftliche Freiräume der Kategorie Zerschneidungsachsen, Siedlungen zuzuordnen (Textkarte 7a).

### **3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Der Gutachterliche Landschaftsrahmensplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung – April 2007) trifft für das Plangebiet und angrenzende Bereiche zusammenfassend u.a. folgende Aussagen:

- das Plangebiet ist der Landschaftszone 1-Ostseekütenland, Großlandschaft 10 – Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit 101- Klützer Winkel zuzuordnen (Karte 1)
- eine Bedeutung des Plangebietes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräume besteht nicht; östlich gelegene Bereiche werden mit hoher Schutzwürdigkeit und westlich gelegene Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 3)
- die Schutzwürdigkeit des Bodes ist im Plangebiet mit mittel bis hoch verzeichnet (Karte 4)
- im Plangebiet wird die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers mit gering bis mittel bewertet; Boltenhagen besitzt auch Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6)
- die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird für den Bereich des Plangebietes mit gering bis mittel eingestuft, die Küstenbereiche vor Boltenhagen besitzen eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (Karte 8)
- eine geringe Bedeutung wird für die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume verzeichnet (Karte 9)
- Kommunale Landschaftsplanung (Karte 12):
- Flächennutzungsplan vorhanden (Stand: 2007)
- Landschaftsplan (Stand: 2008)
- das Plangebiet ist als Bereich mit herausragender Bedeutung – Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft dargestellt (Karte 13)

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde hatte bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Aktualisierung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 vorgenommen. Die 10. Änderung liegt wirksam vor.

Das aktuelle Planungsziel, den Feuerwehrstandort an den Ortseingang umzuverlegen, führte dazu, dass der Bebauungsplan Nr. 36.1 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, wurden Abstimmungen geführt, ob insbesondere für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr noch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan begründet werden kann; diese Vorgehensweise wurde nicht bestätigt. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 36.1 im Parallelverfahren.

Dabei berücksichtigt die Gemeinde gleichfalls die Flächenveränderungen der geplanten Parkplatzfläche, des Sonstigen Sondergebietes für touristische Infrastruktur sowie der geplanten Straßenverkehrsfläche für den Kreisverkehr und bezieht diese Flächen daher in die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (10. Änderung) ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 14. Änderung wie folgt dargestellt:

- Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO,
- Sonstige Sondergebiete – Sport- und Spielanlagen (SO Sp+S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO,
- am bisherigen Standort der Feuerwehr: Gemeinbedarf Feuerwehr,
- Öffentliche Parkfläche – Parkplatz (P) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Straßenbegleitend zur Straße "Zum Sportplatz" sowie zur "Klützer Straße" ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

Das Aufstellungsverfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 geführt.

### **3.6 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen Landschaftsplan.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeinde verfügt über die wirksame 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (10. Änderung) ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 14. Änderung wie folgt dargestellt:

- Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO,
- Sonstige Sondergebiete – Sport- und Spielanlagen (SO Sp+S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO,
- am bisherigen Standort der Feuerwehr: Gemeinbedarf Feuerwehr,
- Öffentliche Parkfläche – Parkplatz (P) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Straßenbegleitend zur Straße "Zum Sportplatz" sowie zur "Klützer Straße" ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 bildet derzeit die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben. Die Verkehrsflächen bestehen bereits und werden genutzt. Südlich der Straße "Zum Sportplatz" ist östlich der Landesstraße eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 36.1 wird im Parallelverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.

#### **4.2 Städtebaulicher Bestand**

Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt sich wie folgt dar:

- Straßenverkehrsflächen "Klützer Straße" und Straße "Zum Sportplatz".
- Südlich der Straße "Zum Sportplatz", die die Zufahrt zum Sportplatz, zum Klärwerk und einem Gebiet mit Kleingärten bildet, befinden sich ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen teilweise ein saisonaler Park- und Ride-Parkplatz betrieben wird.
- Im Ortszentrum befindet sich derzeit der Standort der Freiwilligen Feuerwehr.

Östlich angrenzend befindet sich eine Sportanlage. Südlich befindet sich eine Ackerfläche. Westlich der "Klützer Straße" befindet sich der Ortsteil Wichmannsdorf. Für Wichmannsdorf wurden die Bebauungspläne Nr. 18a und 18b inklusive Änderungen aufgestellt.

Nördlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Anschluss daran der Siedlungsbereich der Ortslage Boltenhagen (Bereich an der Friedrich-Engels-Straße), der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

In der weiteren Umgebung befindet sich nordwestlich des Sportplatzes die Kläranlage Boltenhagen; östlich des Sportplatzes befinden sich Kleingärten.

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind bereits aufgrund bestehender Nutzungen, auch in der Umgebung des Plangebietes, vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bodendenkmal (Bodendenkmal Wichmannsdorf, Fundplatz 1, auf dem Flurstück 66/6 der Flur 1 in der Gemarkung Wichmannsdorf) bekannt.

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.

#### **5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen**

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

Bereits mit der wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen am Ortseingang von Boltenhagen in Baugbiets- und Verkehrsflächen planungsrechtlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Änderung bzw. Anpassung dieser Bau- und Verkehrsflächen vorgenommen.

Flächen für die Landwirtschaft werden somit nicht mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant.

Die Gemeinde sieht für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziele" und "Städtebauliches Konzept") aus städtebaulicher Sicht keine Möglichkeit, Flächen der Innenentwicklung in Anspruch zu nehmen. Für die Realisierung der Planungsziele soll eine Fläche am Ortseingang an der Klützer Straße in Anspruch genommen werden, da hier eine der beiden Hauptverkehrsachsen, über die das Ostseebad Boltenhagen erreichbar ist, in den Ort hinein- bzw. aus dem Ort hinausführt. Um die Besucher bereits vor der Siedlungsfläche zu "erreichen", bieten die Flächen an der Straße "Zum Sportplatz" zwischen der Sportanlage und dem Ortsteil Wichmannsdorf die besten Voraussetzungen. Gleichzeitig besteht das Ziel der Gemeinde, die Ortseingangssituation attraktiver zu gestalten und eine Beruhigung des Kfz-Verkehrs zu erwirken. Somit wird als neue Abgrenzung des Siedlungsrandes eine Linie von der südlichen Abgrenzung der Sportanlage bis zur südlichen Abgrenzung von Wichmannsdorf aufgegriffen.

In Bezug auf die Bodenpunkte bzw. Ackerwertzahl wird auf die Darlegungen unter Teil 1 – 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V sowie im Umweltbericht unter 5.3.3 Schutzgut Boden hingewiesen.

Waldflächen sind durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

## **6. Planungsziele und Planungsalternativen**

### **6.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Planungsziele:

- Vorbereitung einer Fläche für den Standort der Feuerwehr mit einhergehender Verlagerung vom bisherigen Standort im Ortszentrum (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
- Berücksichtigung der Flächenanforderungen für den derzeitigen Bedarf und zukünftige Erweiterungen für die Feuerwehr,
- Darstellung der nachfolgenden Nutzung des bisherigen Feuerwehrstandortes (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
- Anpassung der Verkehrsfläche insbesondere am Kreisverkehr in der Klützer Straße aufgrund des geplanten Kreisverkehrs,
- Anpassung der Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz/ Parkdeck),
- Anpassung der Fläche für die Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur.

### **6.2 Alternativstandorte für die Feuerwehr**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt bereits über einen Standort für die Freiwillige Feuerwehr am "Weidenstieg/ Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße". Der Standort ist für die geplante Entwicklung unter Berücksichtigung künftiger Anforderungen nicht ausreichend, so dass die Gemeinde entschieden hat, den Standort zu verlagern.

Eine Standortbewertung<sup>1</sup> mit unterschiedlichen Bewertungskriterien wurde vorgenommen. Die Anforderungen wurden aufgezeigt und zwei mögliche Standorte wurden bewertet:

- Standort "I Ost" – östlich der Sportplatzanlage
- und Standort "II West" – westlich der Sport- und Freizeitanlage.

Beide Standorte sind derzeit unbebaut.

Der Standort "I Ost" befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31 im östlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb einer Baugebietsfläche und einer Grünfläche "Bolzplatz". Die Kleingartenanlage schließt östlich an.

Der Standort "II West" befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Durch die wirksame 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36.1 war hier bereits die Beplanung mit einer Baufläche vorgesehen. Unter Berücksichtigung des ermittelten Bedarfes für die Feuerwehr wurde ermittelt, dass an beiden Standorten eine Umsetzung möglich wäre, jedoch der Standort "II West" Vorteile gegenüber dem Standort "I Ost" bietet. Standort "II West" bietet erhebliche Vorteile in seiner Lage, da dieser Standort für die Einsatzkräfte schneller erreichbar ist und die Einsatzfahrzeuge schneller ausrücken können (kürzere Einsatzwege). Aufgrund der Nähe zur Klützer Straße ist für den Standort "II West" mit einem geringeren Aufwand für die Ertüchtigung der Erschließungsstraße zu erwarten. Standort "II West" besitzt ein größeres Flächenpotenzial.

Der Standort "II West – westlich der Sport- und Freizeitanlage" hat sich als am günstigsten erwiesen, so dass der Errichtung des Feuerwehrstandortes hier Priorität eingeräumt wird. Die Absicherung des Feuerwehrstandortes in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im öffentlichen Interesse.

Favorisiert wurde in dem Konzept der Standort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1. Es handelt sich um den Standort II „West“ gemäß Konzept.

Als Grundlage für die Flächeninanspruchnahme wurden Flächen des SO2-Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 36.1 genutzt. Um für die Zukunft Flächenerweiterungen zu ermöglichen, wurde der Empfehlung der o.g. Standortbewertung gefolgt und 16 m in westliche Richtung zusätzlich in Anspruch genommen. Dies hat Auswirkungen auf die Flächen des bisher festgesetzten Parkplatzes/ Parkdecks. Zu Ungunsten des Parkplatzes bzw. der Parkdeckfläche und weiterhin des SO 1 wurden Flächenerweiterungen für die Feuerwehr ermöglicht.

Anstelle der Fläche für die Infrastruktur für Sport und Freizeit, die nunmehr im Plangebiet nicht weiterverfolgt wird, ist anderweitig im Gemeindegebiet eine Fläche in Anspruch zu nehmen.

Die Gemeindevertretung hat am 24. Februar 2022 den Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept mit Feuerwehr gefasst. Unter Berücksichtigung der "Standortbewertung zum Sportplatz" im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Feuerwehrhauses in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Standort für eine Feuerwehr auf einer Fläche für Gemeinbedarf auf dem bisher festgesetzten SO 2-Gebiet zuzüglich einer Erweiterungsfläche von ca. 16 m festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Neubau eines Feuerwehrhauses Ostseebad Boltenhagen – Standortbewertung "Zum Sportplatz", BauTec Bauplanung und Beratung GmbH, Burbach, vom 23.11.2020

## **7. Inhalt der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen soll eine Darstellung der Art der baulichen und sonstigen Nutzungen vorgenommen werden. Es sollen folgende Darstellungen getroffen werden:

- Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO),
- Öffentliche Parkfläche – Parkplatz (P) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr sowie am bisherigen Standort nun Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- Straßenbegleitend zur Straße "Zum Sportplatz" sowie zur "Klützer Straße" ist ein örtlicher Wander- und Radweg dargestellt.

Es erfolgte neben der neuen bzw. veränderten Darstellung der Gemeinbedarfsflächen eine Anpassung der Flächen in ihrer Größe. Dabei berücksichtigt die Gemeinde gleichfalls die Flächenveränderungen der geplanten Parkplatzfläche, des Sonstigen Sondergebietes für touristische Infrastruktur sowie der geplanten Straßenverkehrsfläche für den Kreisverkehr.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

Die Darstellung des sonstigen Sondergebietes – Touristische Infrastruktur (SO TI) erfolgte bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Sondergebiet (SO TI) wurde in den Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen, da aufgrund der Anpassungen der angrenzenden Verkehrsfläche (Kreisverkehr) sowie der Parkplatzfläche eine Anpassung der Sondergebietsfläche vorzunehmen war. Die Fläche des SO TI wurde entsprechend reduziert.

Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den in den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung touristische Infrastruktur.

Das sonstige Sondergebiet touristische Infrastruktur dient der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/ des Shuttle-Verkehrs.

Es sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Touristische Informations- und Serviceeinrichtungen (z. B. Fahrradverleih, Ferienwohnungen-Vermieterservice, Busshuttle-Stützpunkt, etc.),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und sonstige touristische Zwecke, die der touristischen Infrastruktur dienen und ihr untergeordnet sind.

Konkrete Festsetzungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Die Darstellung dient dem Planungsziel der Gemeinde am Ortseingangsbereich des Ostseebades Boltenhagen ein Welcome-Center für Urlauber und Besucher zu errichten, indem vielfältige touristischen Informations- und Serviceeinrichtungen untergebracht sind. Ziel ist es, Nutzungen der touristischen Information und Serviceeinrichtungen am Ortseingang des Ostseebades Boltenhagen zu etablieren, um eine Verkehrsberuhigung in der Ortslage sowie die Regelung und die Steuerung des Urlauber- und Besucherverkehrs zu ermöglichen. Die geplanten Informations- und Serviceeinrichtungen sollen dazu dienen, die Urlauber und Besucher zu empfangen und zu leiten. Insbesondere sollen die Tagestouristen die geplanten Auffangparkplätze und den Service des Shuttle-Verkehrs nutzen.

Die konkreten Nutzungen im sonstigen Sondergebiet touristische Infrastruktur werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Hier wird auch festgelegt, ob ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO im Obergeschoss zugelassen werden sollen.

## **7.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

### **Zweckbestimmung "Feuerwehr"**

Der Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses soll aus dem Ortszentrum von Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße in das Plangebiet verlagert werden. Basis hierfür bildet die "Standortbewertung zum Sportplatz" vom 23.11.2020, die diesen Standort als am günstigsten bewertet.

Aufgrund der Standortentscheidung der Gemeinde für den Neubau einer Feuerwehr am westlichen Ortseingang zwischen der Landesstraße und der Sport- und Freizeitanlage ist die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" notwendig. Die Gemeinde hat entschieden, dass das ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches geplante Sondergebiet für Sport- und Spielanlagen (SO Sp+S) entfällt und hat der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" an dieser Stelle den Vorrang eingeräumt. Die Fläche wird entsprechend dem Platzbedarf der Feuerwehr im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das ursprünglich geplante sonstige Sondergebiet Sport- und Spielanlagen (SO Sp+S) sollte der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Sport- und Spielanlagen dienen. Es war für die Errichtung von Indoor-Anlagen, die sportlichen und Freizeit Zwecken und deren Verwaltung dienen (z. B. Kinderspielhaus, Kegelbahn, Bowlingbahn, Halle für Indoor-Sportarten, etc.) sowie Sanitär- und Lagerräume, die den Anlagen für sportliche und Freizeit Zwecken dienen und ihnen untergeordnet sind, vorgesehen.

Das ursprüngliche Ziel bestand darin, dass vorhandene Angebot an Sport- und Spielflächen des angrenzenden Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 31 zu erweitern und zu ergänzen. Die Ergänzung des Angebotes sollte zur Saisonverlängerung beitragen.

### **Zweckbestimmungen "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"**

Zur Berücksichtigung der Verlagerung des Standortes der Feuerwehr entfällt die im Flächennutzungsplan bisherige Darstellung "Feuerwehr" am "Weidenstieg". Hier handelt es sich nicht um eine flächenhafte Darstellung.

Die Gemeinde verfolgt eine Nachnutzung des bisherigen Feuerwehrgebäudes am "Weidenstieg" mit der Zielstellung, kulturelle oder soziale Zwecke dort etablieren zu können. Dementsprechend wird anstelle der "Feuerwehr" nun die Darstellung

- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

vorgenommen. Wie bisher auch, handelt es sich nicht um eine flächenhafte Darstellung.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Es werden mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB getroffen:

- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen,
- Öffentliche Parkplatzfläche,
- Örtliche Wander- und Radwege.

Es sind derartige Darstellungen bereits mit der wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen.

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Gemeinde die Flächenveränderungen der geplanten Parkplatzfläche sowie der geplanten Straßenverkehrsfläche für den Kreisverkehr.

Als Grundlage für die Darstellung wurde die aktuell vorliegende Erschließungsplanung genutzt.

Die geplanten Parkplätze im Plangeltungsbereich werden auf Grund ihrer Bedeutung als Verkehrsfläche mit einem entsprechenden Symbol dargestellt.

## **8. Immissions- und Klimaschutz**

### **8.1 Immissionsschutz – Lärm**

Die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1. Daher nimmt die Gemeinde in der vorliegenden Begründung Bezug auf die aktuelle schalltechnische Untersuchung (2023).

In Vorbereitung des 3. Erneuten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 36.1 hat sich die Gemeinde erneut mit der Prüfung der Auswirkungen durch Geräuschemissionen beschäftigt und eine neue schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung des neuen städtebaulichen Konzeptes erstellen lassen<sup>2</sup>.

Die nachfolgenden Darlegungen nehmen Bezug auf die "Schalltechnische Untersuchung ... " vom 06.01.2023.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, Hamburg, 06.01.2023

Die "Schalltechnische Untersuchung ..." vom 06.01.2023 berücksichtigt die Neugestaltung der Ortseingangssituation mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1, die die Entwicklung des Sondergebietes "Touristische Infrastruktur", eines Parkplatzes/ Parkdecks, die Ansiedlung der Freiwilligen Feuerwehr sowie die Neuerrichtung eines Kreisverkehrs anstelle der bisherigen Anbindung der Straße "Zum Klärwerk" an die "Klützer Straße" beinhaltet.

Bereits 2013 wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler ein Gutachten (Nr. 13-07-6) für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 erstellt sowie 2014 mit einem weiteren Gutachten (Nr. 14-01-6) ergänzt. Diese wurden mit der vorliegenden "Schalltechnischen Untersuchung..." vom 06.01.2023 dem aktuellen Planungsstand (3. Erneuter Entwurf) angepasst. Der 3. Erneute Entwurf beinhaltet nunmehr anstelle des damals geplanten Sondergebietes "Sport- und Spielanlagen" die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr; die Fläche für das SO 1 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur und den Parkplatz/ das Parkdeck wurden entsprechend angepasst. Für die schalltechnische Untersuchung vom 06.01.2023 wurden die Emissionsansätze des Gutachtens aus 2013 und 2014 zugrunde gelegt. Diese wurden auf die aktuelle Planungsgrundlage angepasst. Der Zusatzverkehr durch das Planvorhaben auf der Straße "Zum Sportplatz" und der L 03 wurde auf Grundlage der RLS 19 (vorher RLS 90) neu berechnet. Zusätzlich wurden die Emissionen der Freiwilligen Feuerwehr mitbetrachtet.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden unterschiedliche Geräuschsituationen beurteilt:

- Verkehrslärm (Straßenverkehr),
- Standort der Freiwilligen Feuerwehr,
- Parkplatz/ Parkdeck,
- Sondergebiet "Touristische Infrastruktur".

Zur Beurteilung der jeweiligen Geräuschsituation dienen unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen:

- RLS 19 – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen,
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm – Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

Mit den in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Emissionsansätzen der wesentlichen Schallquellen wurde die Ermittlung und Bewertung der Schallemissionen auf die umliegende Wohnbebauung in Form von Rasterlärmkarten vorgenommen.

Die Einschätzung der Schutzbedürftigkeit der umgebenden Wohnbebauung erfolgte als Allgemeine Wohngebiete.

#### Geräuschemissionen des Straßenverkehrs

Es wurden die "Klützer Straße" und die Straße "Zum Sportplatz" berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgten für den Prognosehorizont 2035 gemäß den verkehrlichen Kennwerten der Verkehrsuntersuchung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die die Gleichzeitigkeit der Planaufstellung und Realisierung mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen betrachtet. Der worst case für die Verkehrsbelastung wurde ermittelt. Nunmehr wird der Bebauungsplan Nr. 36.1 zeitlich vor dem Bebauungsplan Nr. 38 aufgestellt. Im Bebauungsplan Nr. 36.1 wird ein Kreisverkehr in Höhe der Ortszufahrt Wichmannsdorf und der Zufahrt zum Sportplatz vorgesehen. Die veränderten Verkehrsmengen auf dem Abschnitt nördlich des Kreisverkehrs ergeben sich erst im Zuge der Planaufstellung bzw. mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 38.

Im Hinblick auf eine mögliche Einrichtung einer Hauptumschlagbasis (HUB) für den Warentransport nach Boltenhagen wurde dies in einer Variante mitbetrachtet.

Für die Straße "Zum Sportplatz" wurde neben der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auch eine Variante mit reduzierter Höchstgeschwindigkeit (30 km/h) betrachtet.

Für die Straße "Zum Sportplatz" wird für den Bereich nach dem Parkdeck eine verminderte Verkehrsstärke berücksichtigt (entspricht dem Verkehrsaufkommen der Variante V0).

Die Untersuchung und Darstellung erfolgte für folgende Szenarien:

- DTV (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) 2021,
- DTV 2035 – Version V0,
- DTV 2035 – Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung der B-Plan-Gebiete Nr. 36.1 und 38 (B-Plan Nr. 38: Planungsstand Vorentwurf) - Version V1,
  - a) Version V1a: mit Tempo 50 auf der Straße "Zum Sportplatz",
  - b) Version V1b: mit Tempo 30 auf der Straße "Zum Sportplatz".
- DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung der B-Plan-Gebiete Nr. 36.1 und 38 mit HUB (Hauptumschlagbasis) - Version V2,
  - a) Version V2a: mit Tempo 50 auf der Straße "Zum Sportplatz",
  - b) Version V2b: mit Tempo 30 auf der Straße "Zum Sportplatz".
- DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung der B-Plan-Gebiete Nr. 36.1 und 38 mit HUB unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich Wichmannsdorf - Version V3
  - a) Version V3a: mit Tempo 50 auf der Straße "Zum Sportplatz",
  - b) Version V3b: mit Tempo 30 auf der Straße "Zum Sportplatz".

Die "Schalltechnische Untersuchung" ergab folgende Ergebnisse:

- Version V1 (Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung der B-Plan-Gebiete Nr. 36.1 und 38): Im Bereich Wichmannsdorf werden an der südöstlichen und an der der Wichmannsdorfer Straße zugewandten Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts teilweise um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die höchste Überschreitung erfolgt am südlichen, dem Ortsausgang nächstgelegenen Wohnhaus. Im Bereich südlich der Friedrich-Engels-Straße in Boltenhagen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den ersten zwei Wohnhäusern zur Klützer Straße tags und nachts um bis zu 6 dB(A). Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Straße "Zum Sportplatz" von 50 km/h auf 30 km/h wirkt sich nicht relevant aus.
- Version V2 (Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung der B-Plan-Gebiete Nr. 36.1 und 38 mit HUB): Im Bereich Wichmannsdorf werden an der südöstlichen und an der der Wichmannsdorfer Straße zugewandten Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts teilweise um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die

höchste Überschreitung erfolgt am südlichen, dem Ortsausgang nächstgelegenen Wohnhaus. Im Bereich südlich der Friedrich-Engels-Straße in Boltenhagen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den ersten zwei Wohnhäusern zur Klützer Straße tags und nachts um bis zu 6 dB(A). Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Straße "Zum Sportplatz" von 50 km/h auf 30 km/h wirkt sich nicht relevant aus. Die Verkehrszunahme durch die Berücksichtigung des HUB wirkt sich nicht relevant aus.

- Version V3 (Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung der B-Plan-Gebiete Nr. 36.1 und 38 mit HUB) unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen Wichmannsdorf: Es wird eine 3 m hohe, stark reflexionsmindernd ausgeführte Lärmschutzwand am Ortseingang von Wichmannsdorf entlang der Klützer Straße (L 03) berücksichtigt. Im Bereich Wichmannsdorf können somit Pegelreduktionen von bis zu 5 dB gegenüber der Variante V0 erreicht werden. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beträgt bis zu 5 dB(A) an den ersten Wohnhäusern in Wichmannsdorf. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Straße "Zum Sportplatz" wirkt sich nicht relevant aus.

Die Erhöhung der Beurteilungspegel an den Wohngebäuden südlich der Friedrich-Engels-Straße resultiert maßgeblich aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Klützer Straße. Ursächlich ist die Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 und die damit verbundene Verkehrserzeugung.

Eine Lärmschutzwand an der Straße "Zum Sportplatz" zur Minderung der Geräuschwirkung aus dem Bebauungsplan Nr. 36.1 wirkt sich nicht relevant aus.

Im Untersuchungsbereich (Wichmannsdorf und Boltenhagen) werden in den Wohngebieten 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (Grenze der Gesundheitsgefährdung) in allen betrachteten Varianten eingehalten.

Im Zusammenhang mit einer veränderten Verkehrsführung erfolgt eine Untersuchung der Verkehrsbelastung an den umliegenden Wohnhäusern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1. Dies umfasst keine Untersuchung gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) mit Prüfung auf wesentliche Änderung durch den baulichen Eingriff und von Ansprüchen dem Grunde nach auf Lärmschutzmaßnahmen. Dies ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erstellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1 soll im SO 1-Gebiet neben den zulässigen touristischen Infrastruktureinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften auch ausnahmsweise eine Betriebswohnung zulässig sein; in der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" sind u.a. Büroräume im Gebäude zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wurden im SO 1 – touristische Infrastruktur innerhalb der Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und von bis zu 62 dB(A) nachts ermittelt, in der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" werden am geplanten Gebäude Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts ermittelt.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im gesamten Bereich überschritten; die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) von tags/ nachts 65/ 55 dB(A) werden im SO 1 erst ab einem Abstand von ca. 41 m zur Straßenmitte der L 03 eingehalten.

Am geplanten Feuerwehrgebäude werden diese tags und nachts um 3 dB unterschritten. Unter der Annahme, dass für Büroräume nachts die Orientierungswerte der Tageszeit angesetzt werden können, werden die Orientierungswerte bei Zugrundelegung eines MI um 8 dB und eines GE um 13 dB unterschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte für MI betragen bis zu 12 dB(A) tags und nachts. Die Überschreitungen der Orientierungswerte für GE betragen bis zu 7 dB(A) tags und nachts.

Der als mögliche Obergrenze heranziehbare Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für MI von 64/54 dB(A) wird um 8 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) wird um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die Grenze der Gesundheitsgefährdung von 72/62 dB(A) tags/ nachts in Mischgebieten wird eingehalten.

#### Geräuschemissionen - Gewerbe

Parkplatz/ Parkdeck: Gegenüber der vorherigen Untersuchung, in der Parkmöglichkeiten nördlich und südlich der Straße "Zum Sportplatz" mit insgesamt 260 Stellplätzen betrachtet wurden, wurde mit der vorliegenden "Schalltechnischen Untersuchung ..." nur der südliche Bereich mit maximal 180 Stellplätzen betrachtet.

Es wird überschlägig auf die Anhaltswerte der Parkplatzlärmstudie für stadtnahe P+R-Parkplätze zurückgegriffen.

Die Beurteilung des Parkdecks erfolgt nach TA Lärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nur eine überschlägige Berücksichtigung des Parkdecks als ebenerdige Schallquelle. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren des Parkdecks ist der Nachweis für die konkret geplante Ausführung – eventuell mehrstöckig – zu erbringen.

SO 1 – touristische Infrastruktur: Die Beurteilung erfolgt nach TA Lärm. Für das SO 1 – Gebiet, für das noch keine konkrete Anlagenplanung vorliegt, wurde eine auf die 16-stündige Beurteilungszeit tags bezogene sehr konservative Gesamt-Schalleistung von  $L_{WB,16h} = 100$  dB(A) angenommen.

Feuerwehrstandort: Die Beurteilung erfolgt nach TA Lärm. Für den geplanten Feuerwehrstandort wurden die Angaben des Auftraggebers für die Bebauung und den Betrieb zugrunde gelegt. Die Festsetzungen schließen die Errichtung eines Sirenenmastes mit einer Höhe von 16 m ein. Das Szenario für die Alarmierung mittels des Sirenenmasts wurde mit der Feuerwehr abgestimmt. Für die Beurteilung wurde ein häufig in Deutschland verwendeter Sirenentyp zugrunde gelegt.

Es wurde in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt, welche Anlagenteile für den Regelbetrieb als relevant eingeschätzt werden, mit welchen Parametern die Absauganlage der Fahrzeughalle in Ansatz gebracht wurde, wie der Übungsdienst in Ansatz gebracht wurde, mit welchen Parametern die zugehörigen Stellplätze auf dem Feuerwehrgelände in Ansatz gebracht wurden. Weiterhin wurde der Einsatzfall für den maßgeblichen Nachtzeitraum betrachtet.

Die Beurteilungspegel der Geräusche durch die Gewerbebetriebe (Touristische Infrastruktur, Parkdeck, Feuerwehr) wurden im Tag- und Nachtzeitraum

flächenhaft in einer Berechnungshöhe von 5,50 m (1. OG) über Gelände ermittelt.

Die gewerblichen Nutzungen rufen an den nächstgelegenen Wohnhäusern in Wichmannsdorf im Normalbetrieb Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts sowie im Bereich von Boltenhagen bis zu 47/32 dB(A) tags/ nachts hervor.

Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden tags im Bereich der umliegenden Wohnbebauung eingehalten und nachts mindestens um 5 dB(A) unterschritten.

Für den nächtlichen Einsatzfall werden im Bereich von Boltenhagen Beurteilungspegel bis zu 39 dB(A) und im Bereich von Wichmannsdorf bis zu 37 dB(A) hervorgerufen. Damit werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 1 dB unterschritten.

Eine gewerbliche Vorbelastung war im Rahmen der Ortsbelastung nicht erkennbar.

Für die Feuerwehirsirene im Plangebiet wurde die Einhaltung der Zumutbarkeitsschwelle an der umliegenden Wohnbebauung geprüft.

Der höchste Schalldruckpegel beim Betrieb der Sirene wird mit 88 dB(A) am IO 9 (Friedrich-Engels-Straße 71) induziert. Die Zumutbarkeitsschwelle von 95 dB(A) wird um 7 dB unterschritten.

#### Maßgebliche Außenlärmpegel

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden entsprechend DIN 4109 für den passiven Schallschutz der Fassaden bestimmt. Abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel sind die in der DIN 4109 aufgezeigten Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Plangebiet sind in der "Schalltechnischen Untersuchung ..." im Anhang 5 dargestellt. Die Berechnung erfolgte für das am meisten betroffene Geschoss (1. OG) unter Berücksichtigung des Verkehrs- und Gewerbelärms.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden maßgebliche Außenlärmpegel von 70 dB(A) bis 75 dB(A) ermittelt.

Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ( $L_a$ ) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{W,ges}$  der vom Raum aus gesehenen Außenflächen gemäß der Beziehung

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad [\text{in dB}],$$

wobei der Anpassungswert für die Raumart ( $K_{Raumart}$ ) für Wohnräume 30 dB, für Büroräume oder ähnliches 35 dB beträgt.

Der Wert  $R'_{W,ges}$  zur Gesamtfassade ist schließlich in Anforderungswerte für die einzelnen Fassadenbauteile aufzulösen.

In Wohngebäuden sollte für Schlafräume/ Kinderzimmer zum Schutz der Nachtruhe ab einem Beurteilungspegel von nachts  $L_{rN} > 45$  dB(A) baulicher Schallschutz in Form schallgedämmter Zuluftelemente vorgesehen werden.

#### Festsetzungen zum Immissionsschutz sind unter Berücksichtigung der Abschichtung nur auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Maßnahmen zum Schallschutz in Wichmannsdorf – straßenbegleitende Lärmschutzwand,
- Ausführung des Kreisverkehrs in Asphaltbauweise,
- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sondergebiet SO 1 und innerhalb der Fläche für Gemeindbedarf "Feuerwehr".

## **8.2 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. Da die vorhandenen Sportanlagen bereits in geringerem Abstand zur Kläranlage planungsrechtlich vorbereitet wurden und vorhanden sind, geht die Gemeinde auch davon aus, dass für die neuen Baugebiete keine weiteren Anforderungen zum Schutz vor Gerüchen von der Kläranlage zu beachten sind.

## **8.3 Klimaschutz**

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Planung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Die Regelungen des ruhenden Verkehrs am Ortsrand durch das P+R-Konzept der Gemeinde tragen gerade in den Sommermonaten zur Verbesserung der lufthygienischen Belastungen in der Ortslage bei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße (L03) (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen) und über die Anbindung am Eulenkrug als überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt, die L 03. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt östlich der Klützer Straße, die die Hauptverkehrsachse zwischen Klütz und Boltenhagen (Landesstraße L 03) bildet.

Auf der Grundlage des "Regionalen Radwegkonzeptes Westmecklenburg" wurden entlang der Landesstraße L 03 "Klützer Straße" regionale und überregionale touristische Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die regional bedeutsame Radtour "T2" sowie der überregional bedeutsame Radrundweg "Westlicher Backstein-Rundweg".

Haltestellen des ÖPNV (an der Klützer Straße) sollen weiterhin genutzt werden.

Der Knotenpunkt der Landesstraße L03/ Straße "Zum Sportplatz" und "Wichmannsdorfer Straße" soll geändert werden. Somit wird eine Änderung an der bestehenden Landesstraße L 03 vorgenommen.

Gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V dürfen bestehende Landesstraßen nur geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist (§ 45 Abs. 1 StrWG MV). Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann gemäß § 45 Abs. 3 StrWG MV auch eine Plangenehmigung erteilt werden. Gemäß § 45 Abs. 7 StrWG MV ersetzen Bebauungspläne nach § 9 BauGB die Planfeststellung nach § 45 Abs. 1 und 2 StrWG MV.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planungsrechte auch für die Änderung der Landesstraße geschaffen werden und keine weiteren Verfahren anhängig sein werden. Die erforderlichen Abwägungsunterlagen für die Änderung der Anbindung an die Landesstraße werden erstellt und dem Straßenbauamt zur Verfügung gestellt. Die Anforderungen an die Landesstraße sind zu beachten.

Es wird eine Verbesserung der Verkehrsentwicklung in diesem Bereich und für die Einbindung der Sport- und Freizeitanlage sowie der Ortslage Wichmannsdorf gesehen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit der veränderten Ausbildung des Knotenpunktes beschäftigt. Grundlage für die Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Aufnahmen im Zusammenhang mit der Erstellung des Verkehrskonzeptes. Die Erkenntnisse des Verkehrskonzeptes haben ergeben, dass es in diesem Bereich von Boltenhagen zu erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitungen kommt. Dadurch ist die Sicherheit von Verkehrsteilnehmern gefährdet. Eine bessere Anbindung der Ortslage Wichmannsdorf und der Sport- und Freizeitanlage wären durch die Ausbildung eines Kreisverkehrs gegeben. Hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Bedeutung würde eine Ausgestaltung eines Ortseingangspunktes möglich sein. Neben der Anordnung infrastruktureller Einrichtungen und der Ausbildung eines entsprechenden Begrüßungszentrums für Boltenhagen sollen auch Belange des ruhenden Verkehrs geregelt werden. Flächen für den ruhenden Verkehr und für Shuttle-Verkehr sollen entsprechend eingeordnet werden.

Unter Beachtung der Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 24. Oktober 2013 wurde eine Abwägungsunterlage im Zusammenhang mit der Überprüfung der Verkehrsanbindung durch ein Fachplanungsbüro erstellt. Im Rahmen dieser Abwägungsunterlage wurden mehrere Varianten einer Verkehrsanbindung untersucht. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Variante des Kreisverkehrs in dieser Ortseingangssituation favorisiert. Im Zuge der Abwägungsunterlage wurden ein vierarmiger Kreuzungspunkt ohne Lichtsignalanlage und ein vierarmiger Kreuzungspunkt mit Lichtsignalanlage neben der Anlage eines Kreisverkehrs untersucht.

Die Abwägungsunterlage mit Stand vom 05. November 2013 wurde nach Prüfung des Straßenbauamtes Schwerin vom 25. November 2013 gemäß den Anregungen überarbeitet und erneut dem Straßenbauamt zur Prüfung vorgelegt. Unter anderem wurde hier eine Verschiebung des Kreisverkehrs in östliche Richtung vorgenommen.

Seitens des Ingenieurbüros Wittenburg wurde die Erschließungsplanung, die Planung des Kreisverkehrs eingeschlossen, 2022 überarbeitet.

Vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens ist hier die abschließende Regelung notwendig.

Es wird auf die Einhaltung der Ausbauparameter nach der RAS 06 verwiesen, welche zu berücksichtigen sind.

Die Führung der Fahrbahnen des Kreisverkehrs erfolgt nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien. Der Aspekt der sicheren Verkehrsführung ist zu berücksichtigen.

Kreisverkehre im Zuge von Landesstraßen sind generell von der Straßenbauverwaltung (hier: Straßenbauamt Schwerin) genehmigungspflichtig.

Im Zusammenhang mit der Planungsaufgabe wurde bereits zum Vorentwurf eine Variantendiskussion für einen Kreisverkehr geführt.

Es wurde herausgearbeitet, dass der Kreisverkehr gemäß Variante 4 der am besten geeignete ist, um die Anforderungen an den überörtlichen Verkehr und die Standortanforderungen zu beachten. Die Varianten sind entsprechend beigefügt.

Es wurde eine Variantendiskussion ohne Anspruch auf Vollständigkeit anhand von verschiedenen Varianten (1 bis 4) für einen Kreisverkehr, bereitgestellt durch das Ingenieurbüro Höger und Partner, geführt. Die jeweiligen Varianten sind ausführlich in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 dargelegt.

Die Variante 4 hat sich durch die symmetrische Ausbildung des Kreisverkehrs für die Entwicklung eines Welcome-Centers am geeignetsten erwiesen.

Unter Bezug auf die Ausbildung des Kreisverkehrs wurde letztlich nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten das nun favorisierte Baukonzept entwickelt.

Für die Klützer Straße (derzeit Landesstraße L03) wird derzeit die Umstufung als Gemeindestraße vorgenommen; einhergehend werden die Eigentumsverhältnisse entsprechend geregelt.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden einhergehend mit der Aufstellung des Bebauungsplanes abgestimmt. Die nachfolgenden Darlegungen berücksichtigen den Stand des Bebauungsplanes mit dem 3. Erneuten Entwurf.

Der geplante Kreisverkehr mit Zufahrtsstraße "Zum Sportplatz", die die Zufahrtsstraße zur Kläranlage Boltenhagen bildet, dient als Erschließungsstraße und befindet sich im zukünftigen öffentlichen Bauraum. Die Ver- und Entsorgung der zu erschließenden Baugrundstücke erfolgt über den Straßenkörper.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Erschließungsplanung<sup>3</sup> durch ein Fachplanungsbüro bearbeitet und liegt den Festsetzungen und Darlegungen des Bebauungsplanes zugrunde. Die Genehmigungsplanung der Erschließungsplanung wurde erarbeitet.

Erschließungsvereinbarungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet und getroffen.

---

<sup>3</sup> Erschließung B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Genehmigungsplanung (Erläuterungsbericht, mit Anlagen), Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Wölschendorf, vom 22.06.2022, aktualisiert am 07.10.2023

## **10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) für den Zweckverband Grevesmühlen.

Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für neue Baugrundstücke südlich der Straße "Zum Sportplatz" mit der vorliegenden Bauleitplanung geschaffen. Diese sind an das bestehende Trinkwassernetz anzuschließen; der bestehende Leitungsbestand ist entsprechend zu erweitern. Dabei sind die Anforderungen an die jeweiligen Infrastruktureinrichtungen zu beachten.

Die Ermittlung des Wasserbedarfes für den Bebauungsplan Nr. 36 wurde in der vorgenannten Erschließungsplanung vorgenommen.

Entsprechende Abstimmungen für die Wasserversorgung werden mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) geführt; der ZVG ist am Planverfahren beteiligt.

Es ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband abzuschließen.

Nach § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG M-V auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet häusliche Abwasser zu beseitigen.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes ist der vorhandene Leitungsbestand entsprechend zu erweitern. Dabei sind die Anforderungen an die jeweiligen Infrastruktureinrichtungen zu beachten.

Entsprechende Abstimmungen für die Abwasserentsorgung werden mit dem Zweckverband Grevesmühlen geführt; der ZVG ist am Planverfahren beteiligt.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seiner Stellungnahme vom 06. November 2012 mit, dass sich im überplanten Bereich Abwasseranlagen (AZ DN 250, PE DN 150) sowie Steuerkabel des Zweckverbandes befinden. Es wurde hingewiesen, dass dieser Leitungsbestand umzuverlegen ist. Eine Überbauung ist unzulässig. Die Kosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Es ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband abzuschließen.

## **10.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Eine Satzung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets sind Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben/ Küste" nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser des Kreisverkehrs mit Zufahrtsstraße einschließlich der Baugrundstücke ist zu fassen, einer Behandlung und Rückhaltung dem Vorfluter Klützer Bach zuzuführen. Von dem Ziel, die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in östliche Richtung vorzunehmen, wurde während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 36.1 abgesehen.

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

Grevesmühlen. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet wird zentral über die Straße gefasst und einer Behandlungsanlage nach DWA A 102-2 zugeführt. Vor der Einleitung in den Klützer Bach wird der Abfluss über eine Rückhaltung auf den natürlichen Abfluss gedrosselt. Das Speichervolumen des Staukanals wurde in der vorgenannten Erschließungsplanung ermittelt und nachgewiesen.

Das anfallende Regenwasser der Straße wird über Borde entlang des Straßenrandes den Straßenabläufen zugeführt.

Die Grundstücke erhalten Hausanschlussleitungen.

Die während des Aufstellungsverfahrens verfolgte Variante, das Niederschlagswassers von den Flächen und aus dem Gebiet des Bebauungsplane Nr. 36 (B-Plan Nr. 36.1) zu sammeln und über einen Staukanal der bereits vorhandenen Entwässerungsleitung dem Gewässer II. Ordnung (Gr. 22/1/3/1) zuzuführen, wird nicht weiterverfolgt.

Der Zweckverband Grevesmühlen wies zum Bebauungsplan Nr. 36.1 darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes private Drainageleitungen befinden, die zu berücksichtigen sind. Drainagesysteme sind nicht auf die zentrale Regenentwässerung aufzubinden. Sollten Umverlegungen/ Instandhaltungen/ Erneuerungen notwendig werden, ist die Kostenübernahme sowie ggf. die rechtliche Sicherung zu klären. Ebenso wies die untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme vom 6. November 2013 (zum Bebauungsplan Nr. 36) darauf hin, dass auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind.

Das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren für die Niederschlagsentwässerung wird unabhängig von der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Es ist maßgeblich, dass die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis bis zum abschließenden Beschluss vorliegt. Das Ergebnis fließt in die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

### **10.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Die

zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 14. April 2023 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Löschwasserversorgung ein Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu berücksichtigen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 14. April 2023 sind folgende Löschwasserentnahmestellen mit dem angegebenen Leistungsvermögen heranzuziehen:

- Unterflurhydrant Nr. A1033 1008, Zum Sportplatz 1, > 48 m<sup>3</sup>/h,
- Unterflurhydrant Nr. F8005 1006, Wichmannsdorfer Straße 24, > 48 m<sup>3</sup>/h.

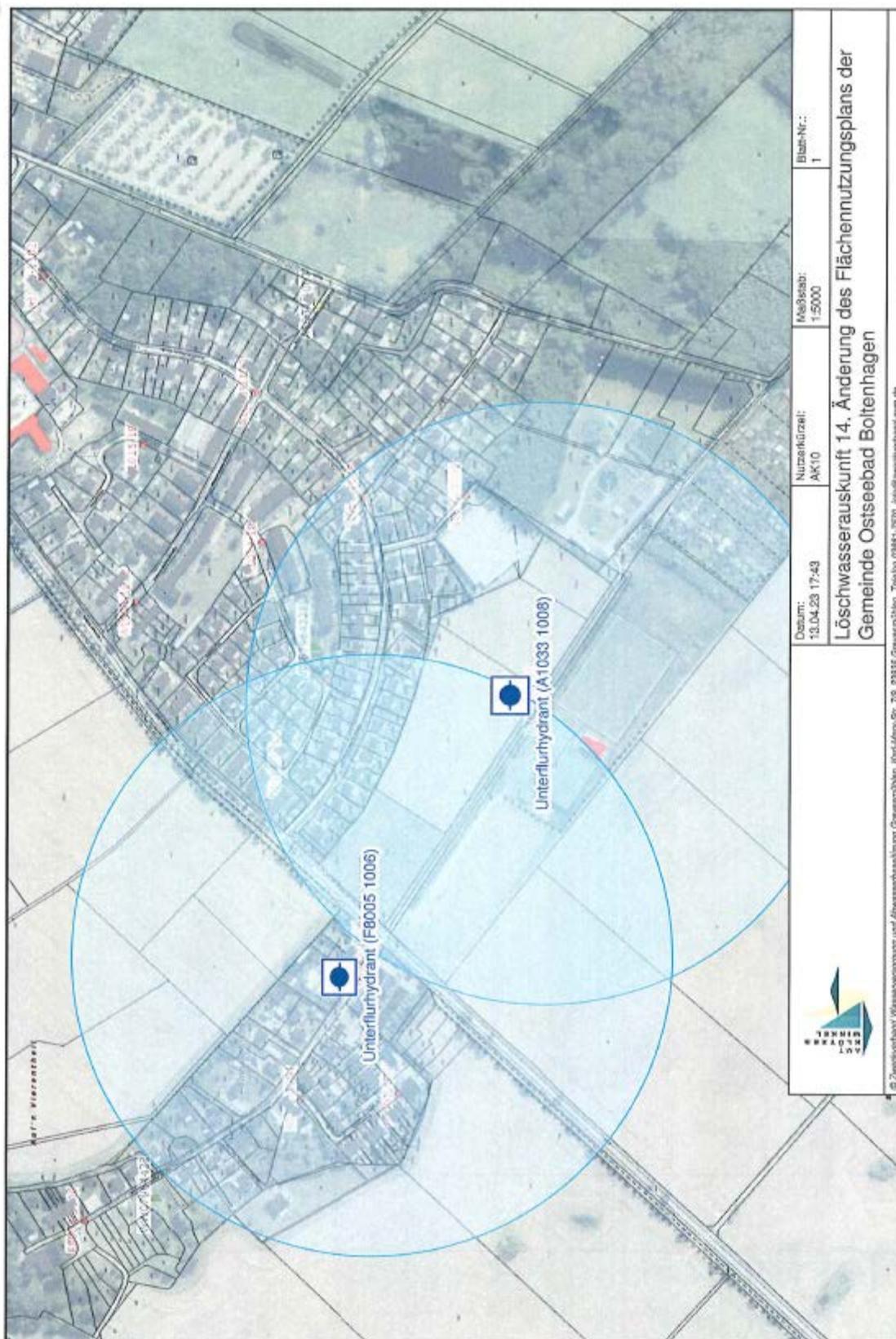


Abb. 3: Lage der Hydranten (Auszug aus der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 14. April 2023)

Gemäß der vorgenannten Stellungnahme steht eine Löschwassermenge von > 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwasserversorgungssystem (Hydranten) zur Verfügung; die Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebiets der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gesichert.

Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Der vorgenannten Erschließungsplanung<sup>4</sup> ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Neuverlegung der Trinkwasserleitung zusätzlich im Zentrum des Bebauungsplanes Nr. 36 ein Hydrant gesetzt werden soll. Die Dimensionierung wird entsprechend vorgenommen, so dass auch über diesen Hydranten die Löschwasserversorgung gesichert werden kann. Die abschließende Regelung erfolgt einhergehend mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 bis zum Satzungsbeschluss.

Der Zweckverband Grevesmühlen kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Die beabsichtigte Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 abzustimmen und vor Satzungsbeschluss zu regeln. Ggf. ist die bestehende "Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem" zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen zu erweitern.

Die Anforderungen der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in Bezug auf den Brandschutz sind bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten. Flächen der Feuerwehr sind entsprechend auszubilden und zu kennzeichnen; jedoch nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

#### **10.4 Energieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Plangebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die E.DIS AG hat gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung keine Bedenken geäußert. Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur

---

<sup>4</sup> Erschließung B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Genehmigungsplanung (Erläuterungsbericht, mit Anlagen), Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Wölschendorf, vom 22.06.2022, aktualisiert am 07.10.2023

Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **10.5 Gasversorgung**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 befinden sich Versorgungsanlagen der Hanse Werk AG. Der Bestand an Versorgungsanlagen wurde mitgeteilt. Die Leitungsbestände befinden sich innerhalb der Klützer Straße sowie der Wichmannsdorfer Straße.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Im Falle vorhandener Gasleitungen sind diese bei der Freilegung gegen Beschädigungen zu sichern.

### **10.6 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Ausstattung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist die Erweiterung der bestehenden Telekommunikationslinien vorzunehmen. Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom ist bedarfsgemäß abzustimmen.

In den Straßen und Gehwegen oder ggf. unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Seitens der Telekom wurde in Bezug auf die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen auf Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien hingewiesen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu prüfen.

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 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.

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant, sodass Leitungsrechte voraussichtlich nicht festzulegen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 10.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Während der Bauphase anfallender Abfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachgerecht zu entsorgen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Die Grundstücke sind gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg regte in seiner Stellungnahme an, dass für den Bereich des geplanten Welcome-Centers ein geeigneter Abfallsammelplatz abseits der L 03 bzw. des Kreisverkehrs festzulegen wäre. Der Anregung soll gefolgt werden, so dass die Abfallentsorgung ordnungsgemäß gesichert ist, jedoch nicht durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche im Rahmen des Bebauungsplanes. Ein Abfallsammelplatz ist im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung festzulegen. Die Befahrbarkeit der Straße am Klärwerk mit Entsorgungsfahrzeugen ist gesichert.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- und 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt werden.

Die Straße "Zum Sportplatz" ist eine Sackgasse, an deren Ende sind das Betriebsgrundstück des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) mit der Kläranlage und eine Kleingartenanlage anschließen. Eine Wendemöglichkeit in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht vorhanden. Bisher wurde in diesem Bereich lediglich das Betriebsgelände des ZVG zur Abfallentsorgung angefahren und dort gewendet.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist dauerhaft zu gewährleisten. Rückwärtsfahren des Abfallentorgers ist zu vermeiden.

Im Plangebiet handelt es sich maßgeblich um Zielverkehr. Die Gemeinde setzt sich mit dem Umstand der Sackgasse in ihrem Verkehrskonzept auseinander und wird auf Wendemöglichkeiten im Bereich gemeindeeigener Flächen eingehen. Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und außerhalb des Planverfahrens werden weitergehende Möglichkeiten geprüft.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beträgt ca. 2,29 ha (Planungsstand: Entwurf).

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gliedern sich wie folgt auf (Planungsstand: Entwurf):

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m <sup>2</sup> ]	
	bisherige Darstellung (10. Änderung)	künftige Darstellung (14. Änderung)
<b>Bauflächen</b>		
SO TI	8.087	5.925
SO Sp + S	5.908	-
<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>		
Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"	-	5.912
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsfläche	3.615	5.096
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	5.277	5.954
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>22.888 m<sup>2</sup> ≈ 2,29 ha</b>	<b>22.888 m<sup>2</sup> ≈ 2,29 ha</b>

Für die Gemeinbedarfsflächen "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sowie "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind keine flächenhaften Festsetzungen erfolgt; somit keine Flächenangabe.

## 12. Nachrichtliche Übernahmen

### 12.1 **Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bodendenkmal (Bodendenkmal Wichmannsdorf, Fundplatz 1, auf dem Flurstück 66/6 der Flur 1 in der Gemarkung Wichmannsdorf) bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Das Bodendenkmal wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich (gemäß den Darstellungen der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 12. November 2012) in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu

erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Den Anhaltspunkten, dass kein Bodendenkmal beachtlich ist, wird nachgegangen.

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. Hinweise**

#### **13.1 Munitionsfunde**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen (Merkblatt und Antragsformular auf [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) unter "Munitionsbergungsdienst").

#### **13.2 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.

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

### **13.3 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.

### **13.4 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Die Ermittlung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Kompensation des naturschutzfachlichen Defizits ist innerhalb des rechtskräftigen Ausgleichsbauungsplanes A 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorgesehen.

### **13.5 Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Da eine Höhe der zulässigen geplanten baulichen Anlagen von 30 Meter über Grund nicht überschritten wird, gelten die Belange der Bundeswehr als nicht betroffen.

### **13.6 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes**

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

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

## **14. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **14.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird dieser Begründung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Bauleitplanverfahrens beigefügt.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden durch die Überbauung

beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Maßnahmen zur Kompensation sowie zum Immissionsschutz werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und vorgesehen.

Die Situation im Hinblick auf den Verkehr wird durch die ermöglichte Anlage des Kreisverkehrs anstelle eines Knotenpunktes mit abzweigenden Straßen verbessert.

#### **14.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitende Bauleitplanung den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde fest. Er hat keine direkten Auswirkungen auf einzelne Bauvorhaben.

Die Auswirkungen auf die ausgeübten und zulässigen Nutzungen werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren in der Begründung dargelegt.

#### **14.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitende Bauleitplanung den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde fest. Er hat keine direkten Auswirkungen auf einzelne Bauvorhaben.

Die verkehrlichen Auswirkungen werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren in der Begründung dargelegt.

#### **14.4 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe**

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

#### **14.5 Kosten**

Die Kosten für die Bauleitplanung übernimmt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

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

---

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt im Bereich des westlichen Ortseingangs für die Fläche östlich der Landesstraße L 03 und westlich der vorhandenen Sportanlage über die wirksame 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seinerzeit eine Aktualisierung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36.1 bzw. zum damaligen Zeitpunkt des Bebauungsplanes Nr. 36 vorgenommen.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 36.1 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Welcome-Center, Infrastruktur und zur Regelung des ruhenden Verkehrs auf. Die Planungsziele wurden mit dem 3. Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1 unter Berücksichtigung des Konzeptes für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ostseebad Boltenhagen angepasst. Der Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses wird aus dem Ortszentrum von Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße in das Plangebiet verlagert. Weiterhin wurde die Planung für den Kreisverkehr unter Berücksichtigung weiterer Abstimmungen mit den Behörden und Stellen fortgeschrieben. Der letzte Stand der Planungen wird für die Planfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 36.1 und für die Darstellungen in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes genutzt.

Insbesondere das aktuelle Planungsziel, den Feuerwehrstandort an den Ortseingang umzuverlegen, führte nun dazu, dass unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern ist.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet aktuell darzustellen und die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, erfolgt die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 36.1 im Parallelverfahren.

Dabei berücksichtigt die Gemeinde gleichfalls die Flächenveränderungen der geplanten Parkplatzfläche, des Sonstigen Sondergebietes für touristische Infrastruktur sowie der geplanten Straßenverkehrsfläche für den Kreisverkehr und bezieht diese Flächen daher in die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich am westlichen Ortseingang südlich der Straße "Zum Sportplatz" zwischen der Klützer Straße und dem Sportplatz.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt 22.888,00 m<sup>2</sup>.

#### Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen im Plangeltungsbereich werden jährlich mehrmals gemäht und temporär als Parkplatzflächen genutzt. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

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

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

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 3 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherplichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

### **4. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Natura 2000-Gebiete

An der Küste der Tarnewitzer Huk befinden sich Flächen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) mit einer Entfernung von mindestens 2.600 m.

Entlang der nördlichen Küste Boltenhagens im Nordwesten des Gemeindegebietes befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301). Dieses hat einen Abstand von ca. 2.500 m zum Plangebiet.

Auf der Tarnewitzer Huk (nördlicher Teilbereich) und entlang der Küste (nördlich und östlich) befinden sich Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt minimal 1.200 m. Auswirkungen der Planung auf das Vogelschutzgebiet werden als nicht relevant betrachtet.

Aufgrund der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten sowie der Art der Planung wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgebiete ausgegangen.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Natura 2000-Schutzgebiete dargestellt.

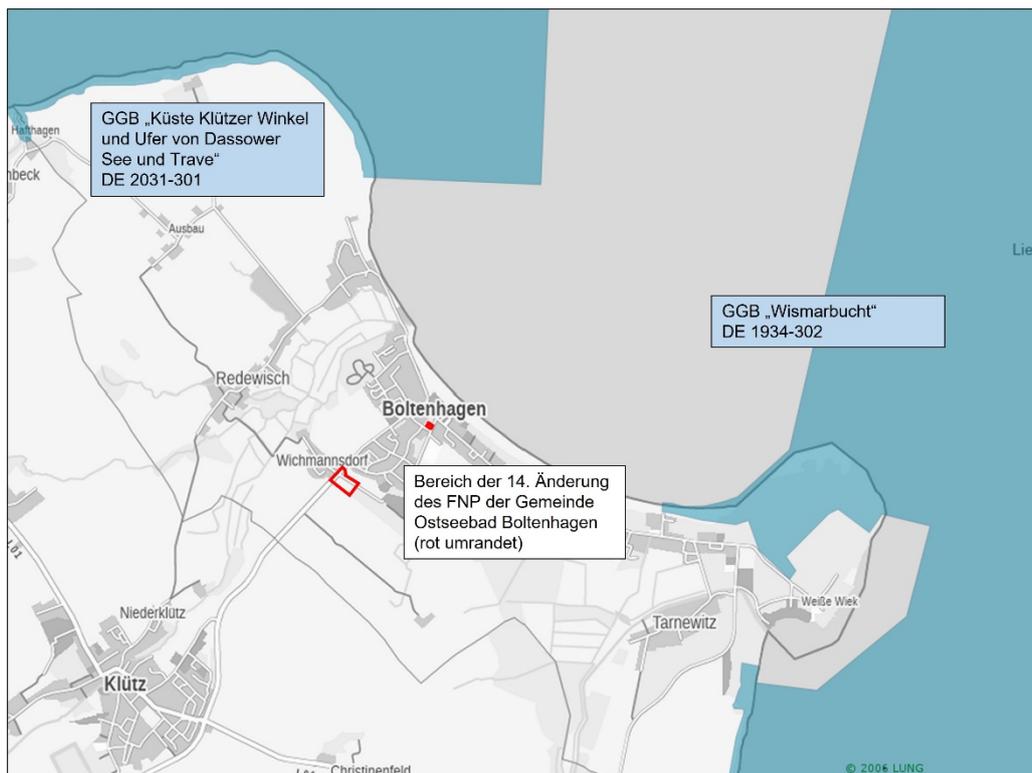


Abb. 4: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) im Umkreis des Plangebietes

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

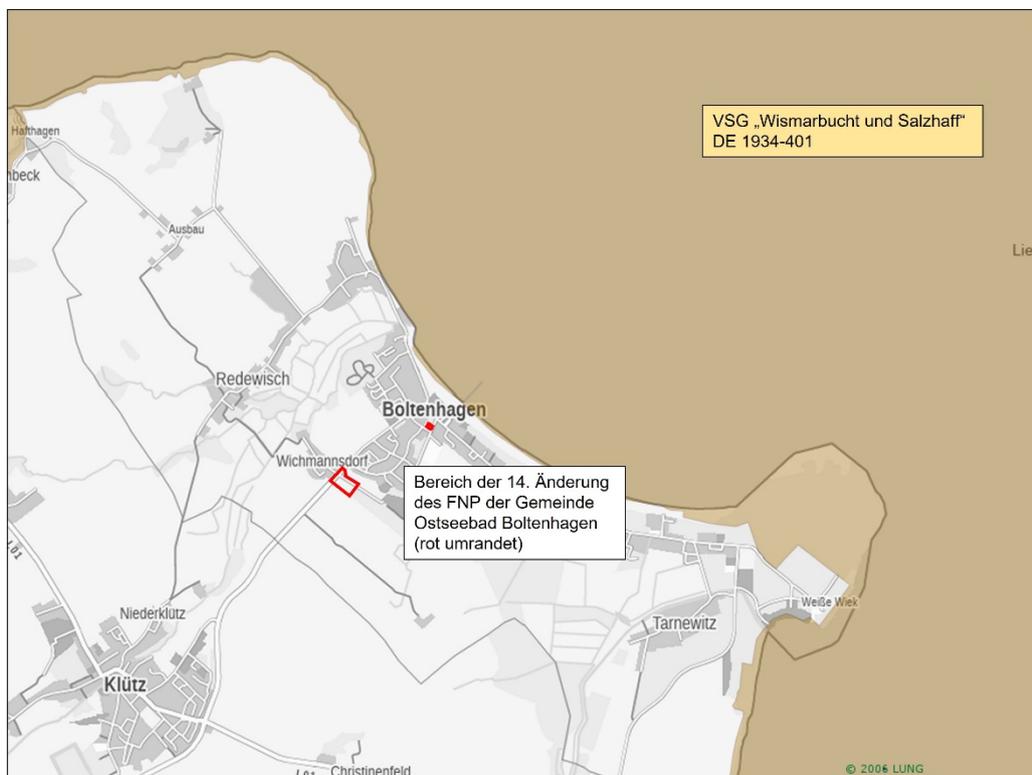


Abb. 5: Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) im Umkreis des Plangebietes

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

### Naturschutzgebiet

Auf der Tarnewitzer Huk (nördlicher Teilbereich) befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“<sup>5</sup> (Nr. 275). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt minimal 2.600 m.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Naturschutzgebiet dargestellt.

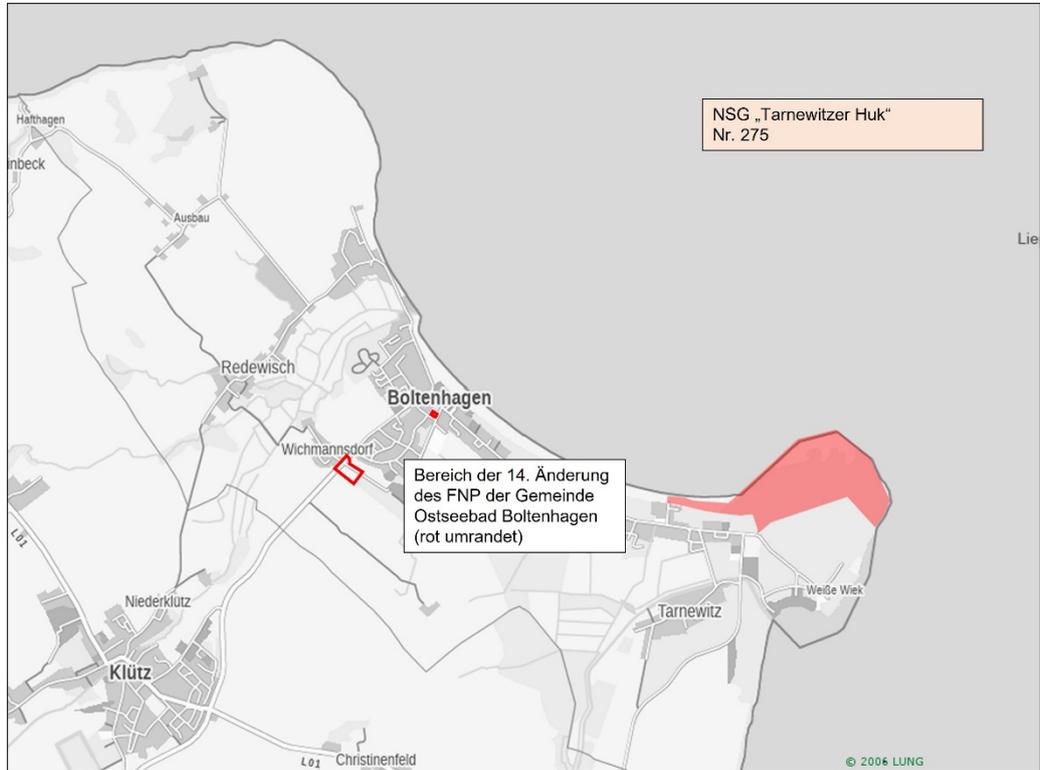


Abb. 6: Naturschutzgebiete (NSG) im Umkreis des Plangebietes

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

Weitere internationale und nationale Schutzgebiete befinden sich nicht im planungsrelevanten Bereich.

Die Ostseeküste liegt in ca. 1.000 m Entfernung vom Plangebiet. Entlang der nördlichen Küste Boltenhagens (nördlich der Ostseeallee) erstreckt sich das Küstenschutzgebiet Boltenhagen.

Es ist ein Bodendenkmal im Planungsgebiet bekannt. Detaillierte Informationen sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 12.1 - Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale dargestellt.

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten (siehe nachfolgende Abbildung).

---

<sup>5</sup> Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk", vom 21. Oktober 1993

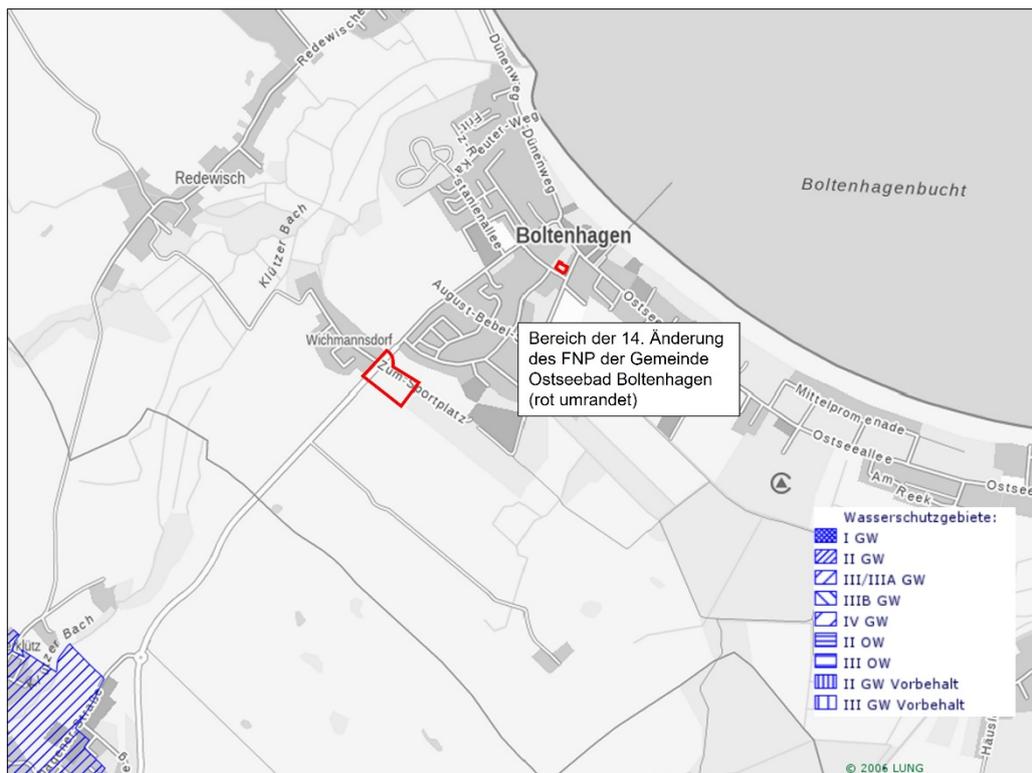


Abb. 7: Wasserschutzgebiete im Umkreis des Plangebietes

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

### Gesetzlich geschützte Biotope § 20

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop (siehe nachfolgende Abbildung).

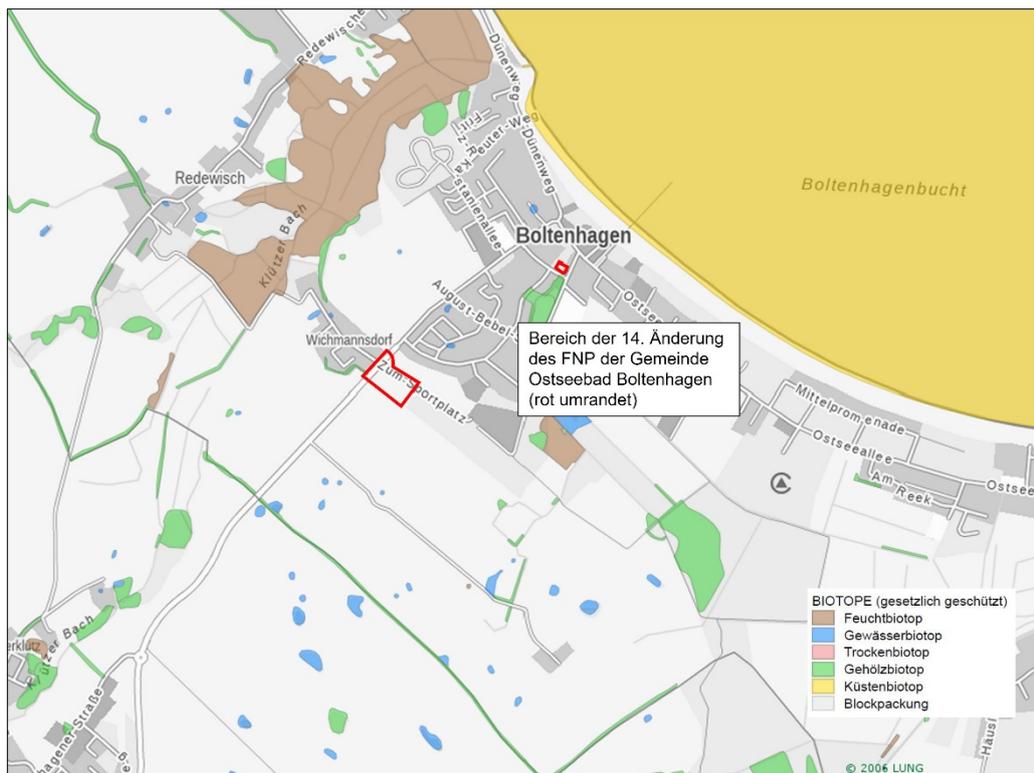


Abb. 8: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2023, mit eigener Bearbeitung)

## 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

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, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete, der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und

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

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,  
Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie,  
Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität,  
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d und  
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung durch das Gutachterbüro Bauer erstellt. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

## **5.2 Bewertungsmethodik**

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbericht, erstellt durch den Gutachter M. Bauer, sowie den 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, 2018).

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 und die Auswirkungen der Freizeitaktivitäten 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.

### **5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **5.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Der Bereich der 14. Änderung ist teilweise durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt; für einen Teil der Fläche besteht eine Baugenehmigung für einen saisonal genutzten Parkplatz. Straßenverkehrsflächen sind vorhanden.

In der 10. Änderung sind im Geltungsbereich der 14. Änderung dargestellt: Straßenverkehrsflächen, eine Fläche für einen Parkplatz, Sondergebiet für touristische Infrastruktur und Sondergebiet für Sport und Spielanlagen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>6</sup> auf Grundlage einer Potentialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erstellt. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen ist aufgrund des Biotopbestandes auszuschließen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Plangeltungsbereich zuzüglich 20 m. Der Plangeltungsbereich wird vollständig von mehrmals jährlich gemähten Flächen und einer Straßentrasse eingenommen und ist aktuell dem Biotoptyp Artenarmer Zierrasen (PER) zuzuordnen.

#### Brutvögel

Es kommen im Betrachtungsgebiet potenziell keine Brutvogelarten vor. Der angrenzende Acker besitzt aufgrund der Siedlungsnähe und der mehrmals jährlichen Mahd des Plangeltungsbereiches keine Bedeutung für die Feldlerche.

#### Reptilien

Das Untersuchungsgebiet und der angrenzende Acker stellen keinen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes von Reptilien dar. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Plausibilitätskontrolle und der Potenzialabschätzung auszuschließen.

---

<sup>6</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potentialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 36.1 „Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 07.01.2023

### Amphibien

Aufgrund der Habitatstrukturen war im Rahmen der Potenzialabschätzung nur mit der Erdkröte zu rechnen. Für alle anderen Arten stellt das eigentliche Vorhabengebiet keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar.

Wanderungsbeziehungen durch den Vorhabensbereich gibt es aufgrund der Gewässerarmut und der nordöstlich angrenzenden Siedlungsflächen und der Trasse der L03 nicht. Der Vorhabensbereich stellt keinen Lebensraum als Winterquartier für Amphibien dar.

### Biologische Vielfalt

Aufgrund der bisherigen Nutzungen und den anthropogenen Vorbelastungen wird die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering eingeschätzt.

## **5.3.2 Schutzgut Fläche**

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist aktuell gültiges Planungsrecht. Die Flächeninanspruchnahme hat eine Größe von ca. 2,29 ha. In der nachfolgenden Tabelle sind die bestehenden Nutzungen im Vergleich zu den geplanten Änderungen dargestellt.

	<b>10. Änderung FNP</b>	<b>14. Änderung FNP</b>
<b>Nutzungsart</b>		
SO / TI	8.087,40	5.925,40
SO / Sp+S	5.908,00	0,00
Straßenverkehrsfläche	3.615,50	5.096,10
Parkplatz	5.277,10	5.954,00
Gemeinbedarf	0,00	5.912,50
<b>SUMME:</b>	<b>22.888,00</b>	<b>22.888,00</b>

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bereits Bauflächen dargestellt. Die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen (SO/ Sp-S) wird geändert in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr). Für den Anschluss an die Landesstraße L 03 wird deutlich mehr Straßenverkehrsfläche beansprucht. Dadurch verringern sich die geplanten Flächen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Touristische Infrastruktur (SO/ TI) und den Parkplatz. Flächen über den Plangeltungsbereich hinaus werden nicht beansprucht.

## **5.3.3 Schutzgut Boden**

Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig an.

Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.

Im Plangebiet ist der Biotop- und Nutzungstyp Acker anzutreffen. Die Wertigkeit der Ackerfläche beträgt 62 Bodenpunkte (Quelle WMS Bodenschätzwertinformationssystem MV). 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.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg weist auf ein Bodendenkmal im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) hin. Dies ist zu beachten.

#### **5.3.4 Schutzgut Wasser**

Der Plangeltungsbereich ist ohne Bedeutung für die Grundwasserneubildung und befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbare Grundwasserführung (GLP M-V 2003, Karte III - Wasserpotential). Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einem potentiell nutzbaren Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Im Erschließungsplan für den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung geregelt.<sup>7</sup>

#### **5.3.5 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima**

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

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Im Geltungsbereich sind hauptsächlich Ackerflächen von Überbauung betroffen. Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Folgende Daten kennzeichnen das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010:<sup>8</sup>

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

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die

---

<sup>7</sup> Erschließung B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Wölschendorf, 07.10.2022

<sup>8</sup> DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2021 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm)).

### 5.3.6 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:

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li> <li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorische Archivfunktion)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der</li> </ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<p>Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li> <li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li> <li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die Errichtung der Infrastrukturanlagen und der Feuerwehr, den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der gewählte Standort des Vorhabens am Ortseingang des Ostseebades Boltenhagen ist bereits durch die bisherige Nutzung als Parkfläche und die Nutzung des Umfelds (Landwirtschaft und Sportanlagen) geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

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.

### 5.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit des Klützer Winkels.

Der Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, gleichbedeutend mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31.6, weist eine ebene in westliche Richtung leicht abfallende Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen bei ca. 11 m bis 13,5 m (Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt, Lagebezug: S42/83 GK; Höhenbezug: HN76, vom 06.02.2012).

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand Wichmannsdorf und Boltenhagen. Es hat keine hervorzuhebende Bedeutung als landschaftlicher Freiraum.

Das Plangebiet liegt in Landschaftsbildraum Ackerland des Klützer Winkels mit der Bewertung gering bis mittel (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

### **5.3.8 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.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Ortslage von Boltenhagen, welches stark fremdenverkehrlich orientiert ist. Die Fläche weist bereits eine anthropogene Vornutzung auf. Der Vorhabenstandort ist geprägt durch ackerbauliche Nutzung und die Nutzung als Parkplatz. Angrenzend ist eine Sport- und Freizeitanlage vorhanden.

Auf das Plangebietes wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein. Hier wird insbesondere die Lärmbelastung aufgrund des Verkehrs auf der Landesstraße L03 als relevant erachtet. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet. Aus der angrenzenden Wohnbebauung ist keine relevante Belastung zu verzeichnen.

Gerüche und Lärmbelästigungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen aus der unmittelbaren Umgebung können im Einzelfall auftreten und sind hinzunehmen.

### **5.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangeltungsbereich, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) befindet sich ein Bodendenkmal.

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

### **5.4.1 Alternativ Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Darstellungen im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen aus planungsrechtlicher Sicht durch die Flächendarstellung für

die Feuerwehr anstelle von Flächen für touristische Infrastruktur. Die Reduzierung von Parkplatzfläche ist von untergeordneter Bedeutung. Eine Vergrößerung der für die Überbauung vorgesehenen Flächen erfolgt nicht. Hinsichtlich der Realnutzung erfolgt eine Überbauung von teilweise landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie von Teilflächen, die bereits als Parkplatz genutzt werden. Der Lebensraumverlust ist bereits vorbereitet und teilweise vorhanden; unerheblich im Sinne des Naturschutzrechtes.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes werden konkrete Regelungen und Festsetzungen und die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Vollständiger Ausgleich ist zu erbringen, auch unter Inanspruchnahme von externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen 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 die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als unerheblich eingestuft.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zu Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Erhebliche Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachterbüro Bauer nicht zu erwarten.

##### Brutvögel

Der Plangeltungsbereich hat keine Bedeutung für Brutvogelarten.

##### Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Potenzialabschätzung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

##### Amphibien

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 auf der Nahrungssuche ist im Gebiet nicht auszuschließen, aber nicht weiter artenschutzrechtlich relevant, da kein

Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt. Das Tötungsverbot wird durch Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich hier um Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Der Standort ist überwiegend dem Biotoptyp Artenarmer Zierrasen zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen wird die biologische Vielfalt als gering erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert. Das Plangebiet hat keine Bedeutung bezüglich artenschutzrechtlicher Belange. Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen aufgrund der geplanten Bebauung mit einem Welcome-Center und der Feuerwehr, sowie den Parkplätzen werden als gering erheblich eingeschätzt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind als gering erheblich einzustufen.

#### **5.4.2 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 als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist teilweise durch die temporäre Nutzung als Parkplatz teilversiegelt.

Die Inanspruchnahme der Fläche für Bebauungszwecke wurde bereits mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Die Flächen sind bereits als Bauflächen oder Flächen für Parkplätze im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Es ergeben sich aus planungsrechtlicher Sicht keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen.

#### **5.4.3 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 landwirtschaftliche Nutzung und temporäre Nutzung als Parkfläche bereits gestört.

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

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nutzung als Parkplatzflächen. Die intensive Nutzung der Flächen führte zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges. Durch die genehmigte Nutzung der Fläche als Parkplatz ist der natürliche Boden bereits verdichtet.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind bei Einhaltung gesetzlicher Vorschriften nicht zu erwarten.

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

### **5.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Bei sachgerechter Durchführung der Bauarbeiten werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als unerheblich bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen wird nicht anders eingeschätzt; kaum bis keine Bedeutung für Grundwasserneubildung,

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach wie vor getrennt von der Schmutzwasserbeseitigung vorzusehen.

Aufgrund des anstehenden Bodens und der Größe der versiegelten Flächen wird es jedoch nicht möglich sein, das gesamte anstehende Niederschlagswasser auf den anfallenden Grundstücken zu versickern.

Der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 erarbeitet und für die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 sowie für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugrunde gelegt.

Durch die Darstellungen der 14. Änderungen werden gegenüber der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hervorgerufen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da eine mittlere Geschütztheit (Mächtigkeit bindiger Deckschichten: 5 bis 10 m) des Grundwasserleiters besteht.

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

### **5.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und 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

Die Fläche ist bereits durch Straßenverkehrs- und Parkplatzfläche in Anspruch genommen sowie bauplanungsrechtlich für die Bebauung vorbereitet. Somit entstehen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Die Flächen sind bereits im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Überbauung und als Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Somit ergeben sich aus planungsrechtlicher Sicht keine wesentlichen Änderungen.

Auf das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Nutzungsintensivierungen. Die zusätzlichen Verkehre werden als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

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

### **5.4.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sowie der Art des Vorhabens (Verbesserung Infrastruktur) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es sind keine Natura 2000-Gebiete in planungsrelevanter Umgebung.

Erhöhung der Besucher in den angrenzenden Schutzgebieten ist aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Bereits im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes waren die Auswirkungen zu berücksichtigen. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

#### **5.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

##### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch die Siedlungsflächen der Ortslagen Boltenhagen und Wichmannsdorf, durch die Kläranlage sowie durch die Sportanlagen des B-Planes Nr. 31 gegeben. Die Fläche wurde bereits mit der 10. Änderung für eine Bebauung vorbereitet.

Mit der vorliegenden 14. Änderung wird weiterhin ein durch bauliche Anlagen vorgeprägten Bereich für die Bebauung vorgesehen.

Visuelle Grenze der vorhandenen Siedlungsbereiche bzw. Sportanlagen wird nicht überschritten.

Minderung der Beeinträchtigungen durch Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen im südlichen Bereich im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Im Rahmen der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild; bereits in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Bauflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Detaillierte Regelungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlagenbedingte Auswirkungen als gering erheblich eingeschätzt.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Verkehr, der durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes entsteht, wird als überwiegender Zielverkehr keine negativen Auswirkungen auslösen.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

#### **5.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unerheblich, da sie zeitlich begrenzt sind.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Entwicklung von Flächen für die Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur (fließender und ruhender Verkehr) sowie für die Herstellung von touristischen Infrastruktureinrichtungen:

- Gestaltung der Ortseingangssituation
- Schaffung eines "Welcome"-Centers
- Überarbeitung des Verkehrskonzeptes – Parkmöglichkeiten und Shuttleservice
- Verlagerung des Standortes der örtlichen Feuerwehr.

Die Infrastruktur wird verbessert

Boltenhagen befindet sich im Tourismusschwerpunktraum – Vereinbarkeit mit den Zielen der übergeordneten Planungen ist gegeben.

Das Gebiet ist Teil der Infrastruktur für Erholungssuchende.

Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen.

Da die vorhandenen Sportanlagen bereits in geringerem Abstand zur Kläranlage planungsrechtlich vorbereitet wurden und vorhanden sind, geht die Gemeinde auch davon aus, dass für die neuen Baugebiete keine weiteren Anforderungen zum Schutz vor Gerüchen von der Kläranlage zu beachten sind.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es nicht zu erheblichen Erhöhungen von Lärmemissionen. Detaillierte Auseinandersetzung mit den Immissionen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 36.1. Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von Vorschriften und Gesetzen werden die anlagebedingten Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand als unerheblich eingeschätzt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bereits im Rahmen der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes waren die Belange zu beachten. Geringfügige Änderungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine erheblichen Auswirkungen. Belastungen für die Ortslage sollen durch vorgelagerte Park- und Stellplätze bzw. Infrastruktur minimiert werden.

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen durch die vorliegende Änderung zu erwarten.

### **5.4.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist innerhalb des Änderungsbereiches ein Bodendenkmal zu beachten. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird.

Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt.

Die baubedingten und anlagebedingten Auswirkungen werden hier überlagert. Die Vorschriften zum Umgang mit Bodendenkmalen sind zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Keine Auswirkungen.

**5.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander.

Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung für u.a. die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, so dass auch die Wechselwirkungen als eher gering eingeschätzt werden.

Minderungen von Auswirkungen erfolgen durch die Festlegungen zu Pflanzungen usw. im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Schaffung eines Welcome-Centers mit Stellplätzen usw. soll eine Regelung der innerörtlichen touristischen Infrastruktursituation erfolgen. Wie bereits in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erholungsfunktion im Ostseebad verbessert.

Durch die Verlagerung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird die Funktion der Feuerwehr für anstehende Aufgaben, wie Gefahrenabwehr, Rettung bei Notlagen, Brandschutz, Hilfe bei öffentlichen Notständen mit Auswirkung für den Einzelnen und das Gemeinwesen gestärkt.

Mit der 14. Änderung werden keine anderen Wechselwirkungen als mit der 10. Änderung erwartet.

**5.4.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

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.

**5.4.12 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.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (10. Änderung) liegt vor. Der Änderungsbereich wird als Straßenverkehrsfläche, Parkplatzfläche, Sondergebiet - Touristische Infrastruktur und Sondergebiet für Sport- und Spielanlagen dargestellt;

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt vor.

Die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan abzusichern.

Wesentliche Auswirkungen im Vergleich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht, da weiterhin Bauflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt werden.

#### **5.4.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Jahr 2021 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

Durch die 14. Änderung werden gegenüber den Darstellungen der 10. Änderung keine Änderungen erwartet.

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

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

#### **5.4.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb des Plangebietes gehen ebenfalls keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus.

#### **5.4.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden die Entwicklungen der Verkehrsmengen und daraus folgend des Verkehrslärms betrachtet.

Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse werden jeweils separat bewertet.

#### **5.4.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bereits mit der 10. Änderung erfolgte die Darstellung von Bauflächen. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

#### **5.4.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

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

## **6. Aussagen zum Artenschutz**

Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen).

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages für den Bebauungsplan Nr. 36.1 stehen der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

## **7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Die Eingriff-/ Ausgleichsermittlung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) vorgenommen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 entsprechende Regelungen getroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1 ist nur ein Teil des Ausgleichs realisierbar. Somit stellt die Gemeinde für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Flächen/ Kompensationsflächenäquivalente aus einem Ökopool innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung.

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

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden auf der dem Flächennutzungsplan nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes Nr. 36.1 ermittelt und festgesetzt. Mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen festgelegt.

In der Begründung zur vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits auf die zu erwartenden Konflikte aufgrund der Erkenntnisse aus dem nachgelagerten Bauleitplanverfahren eingegangen.

Der Flächennutzungsplan lässt somit ausreichend Spielräume für die Entwicklung des nachgelagerten Bebauungsplanes.

Nachweislich sind hinreichend Flächen für den zu erbringenden naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Gemeindegebietes verfügbar.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden ebenfalls erst auf der Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der konkreten Planung festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 36.1 werden die konkreten Umstände entsprechend erfasst und geregelt.

### **8.1 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.

Mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung festgelegt. Dies wird im nachgelagerten Bebauungsplan Nr. 36.1 vorgenommen.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 36.1 entsprochen wird.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die bisherige Nutzung (Mahd) bis zur Bebauung fortgeführt werden.
- 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 zu entfernen sind.

### **8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung festgelegt. Dies wird im nachgelagerten Bebauungsplan Nr. 36.1 vorgenommen.

Es sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich von innerhalb des Plangebietes nachteiligen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan Nr. 36.1 vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden:

Maßnahmen für den Schallschutz Wichmannsdorf, Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sondergebiet SO 1 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sowie Schallschutz von Schlafräumen.

Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine dreireihige Strauchhecke als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zur Außenbeleuchtung.

### **8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dies wird im nachgelagerten Bebauungsplan Nr. 36.1 vorgenommen.

Es sind folgende externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Für Vorhaben im Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, gleichbedeutend mit dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1, ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 17.196 m<sup>2</sup> EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens, soll die externe Maßnahme „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ auf dem Flurstück 1/1 der Flur 7 der Gemarkung Neustadt-Glewe umgesetzt und dauerhaft gesichert werden.

Mit der internen Maßnahme können rund 1.593 m<sup>2</sup> KFÄ erbracht werden. Das erfordert eine externe Kompensationsmaßnahme von mindestens 15.603 m<sup>2</sup> KFÄ. Die externe Maßnahme ist von der Gemeinde Ostseebad noch festzulegen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes werden sowohl inhaltlich als auch vom Umfang und von der Grundstücksabsicherung durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen abgesichert.

#### Übersicht Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:  - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation,	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:  - Interne Kompensationsmaßnahme= 1.593 m <sup>2</sup> KFÄ, - Externe Kompensationsmaßnahme= 15.603 m <sup>2</sup> KFÄ (noch festzulegen).
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf):  17.196 m <sup>2</sup> .	Flächenäquivalent Minimierung  17.196 m <sup>2</sup> .

Die Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen entsprechen denen des betroffenen Bestandes. Nach Durchführung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

#### **8.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtaufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes würde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin Bestand haben.

#### **9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Tatsache, dass eine Ortseingangsgestaltung des westlichen Zuganges von Boltenhagen erfolgen soll, sind für die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Alternativstandorte zu betrachten.

Für die Verlagerung des Feuerwehrstandortes aus dem Ortszentrum heraus wurden folgende Standorte bewertet:

- Standort "I Ost" – östlich der Sportplatzanlage

- und Standort "II West" – westlich der Sport- und Freizeitanlage.

Der Standort "II West – westlich der Sport- und Freizeitanlage" hat sich als am günstigsten erwiesen, so dass der Errichtung des Feuerwehrstandortes hier Priorität eingeräumt wird. Die Absicherung des Feuerwehrstandortes in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt im öffentlichen Interesse.

Ausführliche Darlegungen zur Standortwahl für die Feuerwehr ist dem Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 6.2 Alternativstandort für die Feuerwehr zu entnehmen.

## **10. Zusätzliche Angaben**

### **10.1 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.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, vom 07. Januar 2023,
- Erschließung B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Genehmigungsplanung (Erläuterungsbericht, mit Anlagen), Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Wölschendorf, vom 22.06.2022, aktualisiert am 07.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, vom 06.01.2023,
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, vom 20.02.2023.

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

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen festgelegt, sondern auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes. Die Überwachung der Maßnahmen sollte dann auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 36.1 sieht hier folgende Maßnahmen vor:

#### Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde

Ostseebad Boltenhagen. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern.

#### 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.

#### Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Im Baugenehmigungsverfahren des Parkdecks ist ggf. eine detaillierte schalltechnische Untersuchung beizubringen, welche eine eventuell mehrstöckige Ausführung berücksichtigt.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an die untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen.

### **10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgestellt wird, mit der Anpassung der Darstellungen, wie der Verkehrsflächen insbesondere für den Kreisverkehr, der Verlagerung des Standortes für die Feuerwehr vom Ortszentrum an den Ortseingang und der damit einhergehenden Anpassung der Flächen für das Sonstige Sondergebiet für touristische Infrastruktur und für den Parkplatz, mögliche, erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Als Grundlage ist die derzeit wirksame 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtlich. Bereits im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Bauflächen und Verkehrsflächen für die im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Flächen dargestellt. Dies wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Umweltbelange bewertet.

#### Planungsziel

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Planungsziele:

- Vorbereitung einer Fläche für den Standort der Feuerwehr mit einhergehender Verlagerung vom bisherigen Standort im Ortszentrum (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
- Berücksichtigung der Flächenanforderungen für den derzeitigen Bedarf und zukünftige Erweiterungen für die Feuerwehr,

- Darstellung der nachfolgenden Nutzung des bisherigen Feuerwehrstandortes (Ecke Weidenstieg/ Rudolf-Breitscheid-Straße),
- Anpassung der Verkehrsfläche insbesondere am Kreisverkehr in der Klützer Straße aufgrund des geplanten Kreisverkehrs,
- Anpassung der Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz/ Parkdeck),
- Anpassung der Fläche für die Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur.

#### Prüfungsschritte und Prüfverfahren

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob und ggf. welche erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Zugrundelegung der bislang wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind.

Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgten nur bei den Flächenausweisungen, wo Umweltmerkmale durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden könnten.

Auf bestehende Situationen und Nutzungen wurde daher nur eingegangen, wenn im Rahmen der bisherigen und geplanten baulichen Nutzung Umweltbelange betroffen sein könnten.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Tatsache, dass eine Ortseingangsgestaltung des westlichen Zuganges von Boltenhagen erfolgen soll, sind für die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Alternativstandorte zu betrachten.

Für die Verlagerung des Feuerwehrstandortes aus dem Ortszentrum heraus wurden folgende Standorte bewertet:

- Standort "I Ost" – östlich der Sportplatzanlage
- und Standort "II West" – westlich der Sport- und Freizeitanlage.

Standort "II West" hat sich als am günstigsten erwiesen und wird mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

#### Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Unter Berücksichtigung der Präzisierung der Planung mit dem Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen mit dem Bebauungsplan Nr. 36.1 ermittelt und festgesetzt.

#### Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vorschrift ohne Bedeutung, da kein Baurecht verliehen wird und somit keine Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen sind nicht zu treffen.

### **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

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

Die Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Boltenhagen, den .....

(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  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)