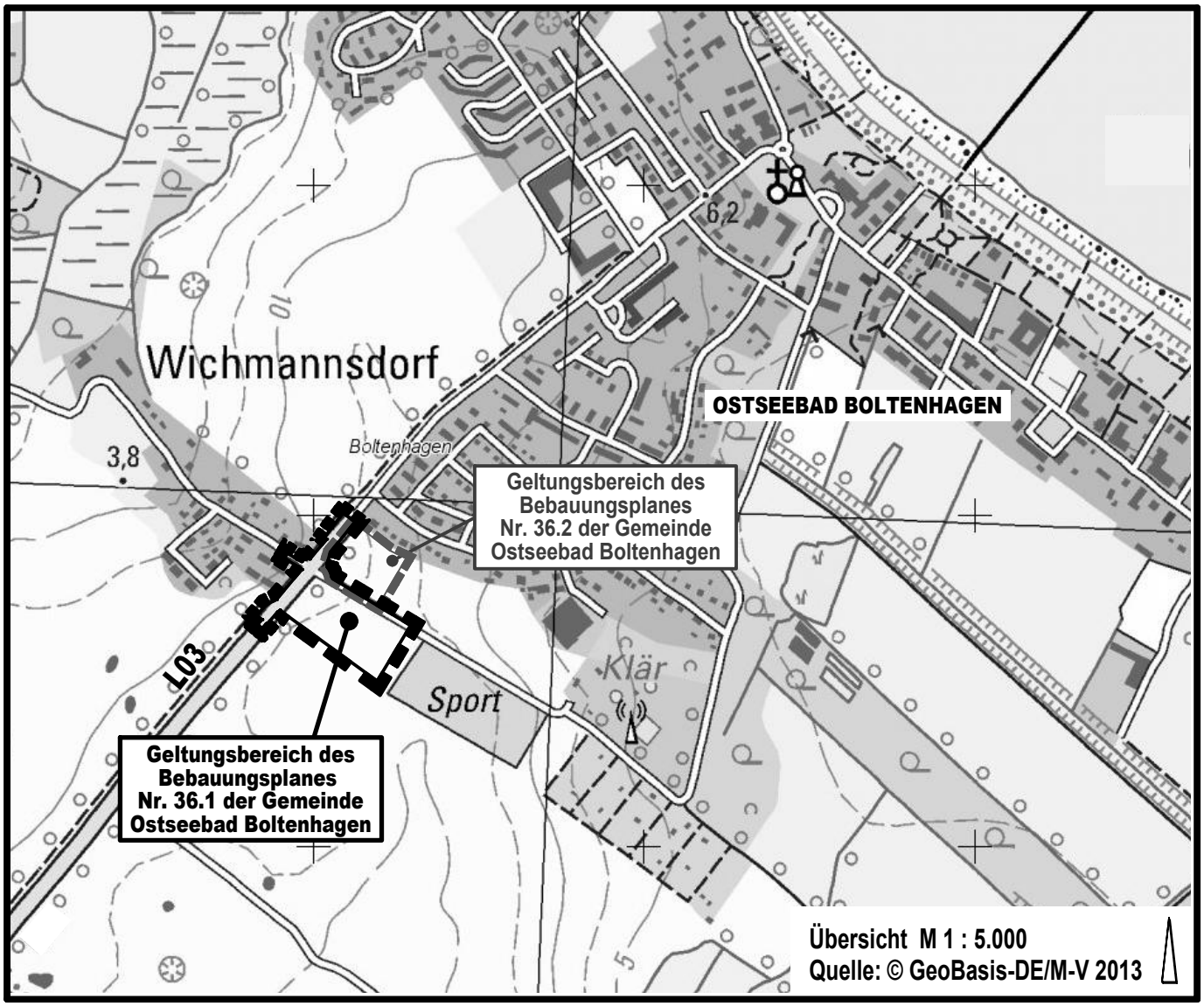
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 8. Juli 2026

4. ERNEUTER ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 36.1 für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport-und Freizeitanlage

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 5

1. Allgemeines 5

1.1 Anlass der Planung 5
1.2 Teilung des Plangeltungsbereiches 5
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 7
1.4 Alternativstandorte für die Feuerwehr 9
1.5 Kartengrundlage 9
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes 10
1.7 Quellenverzeichnis 10
1.8 Rechtsgrundlagen 11
1.9 Eigentumsverhältnisse 12
1.10 Planverfahren 12

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 14

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V 14
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 14
2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 16
2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 17
2.5 Flächennutzungsplan 18
2.6 Landschaftsplan 19

3. Darstellung des Bestandes und der Planungsziele 19

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 19
3.2 Ziele und Zwecke der Planung 20
3.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen 22

4. Inhalt des Bebauungsplanes 23

4.1 Art der baulichen Nutzung 23
4.2 Maß der baulichen Nutzung 24
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 26
4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 27
4.5 Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" 28
4.6 Verkehrsflächen 28
4.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 30

5. Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 33
5.1 Grünflächen 33
5.2 Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 33
5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 34
5.4 Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 35

6. Örtliche Bauvorschriften 36

7. Verkehrliche Anbindung 37

8. Immissions- und Klimaschutz 47
8.1 Immissionsschutz 47
8.2 Klimaschutz 53

9. Ver- und Entsorgung 53
9.1 Wasserversorgung 54
9.2 Abwasserentsorgung 54
9.3 Niederschlagswasserbeseitigung 55
9.4 Brandschutz/ Löschwasser 56
9.5 Energieversorgung 57
9.6 Gasversorgung 57
9.7 Telekommunikation 57
9.8 Abfallentsorgung 58

10. Flächenbilanz 59

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung 60
11.1 Auswirkungen auf die Umwelt 60
11.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 60
11.3 Verkehrliche Auswirkungen 61
11.4 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe 62
11.5 Kosten 62

12. Nachrichtliche Übernahmen 62
12.1 Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale 62

13. Hinweise 63
13.1 Munitionsfunde 63
13.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen 63
13.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 64
13.4 Externe Kompensationsmaßnahmen 64
13.5 Zeitraum für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen 64
13.6 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes 64

13.7 Hinweise i.V.m. dem Schallschutz 64
13.8 Artenschutzrechtliche Belange 65
13.9 Gewässerschutz 65
13.10 Belange der Bundeswehr 65
13.11 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung 65
13.12 Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 34/36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall der Gemeinde Otseebad Boltenhagen 66
13.13 Hinweis Niederschlagswasser/Vorflut 66
13.14 Hinweis Straßenplanung/Kreisverkehr 67

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 68

1. Anlass und Aufgabenstellung 68

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 68

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 68

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 69

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 70

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 70
5.2 Bewertungsmethodik 71
5.3 Vorbelastungen 71
5.4 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 72
5.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 83
5.5.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 83
5.5.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 83
5.5.3 Relevanzprüfung und Bestandsdarstellung 84
5.5.4 Auswirkungen des Vorhabens 87
5.5.5 Maßnahmen 87
5.5.6 Zusammenfassung Belange des Artenschutzes 87
5.6 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 88
5.6.1 Vorbemerkungen 88
5.6.2 Allgemeine Grundlagen - Planungskonzept 89
5.6.3 Gesetzliche Grundlagen 89
5.6.4 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen 89
5.6.5 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 90
5.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes 99
5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 101
5.8.1 Interne Kompensationsmaßnahmen 101
5.8.2 Externe Kompensationsmaßnahmen 101
5.8.3 Gesamtbilanzierung 102

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 102

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 102

8. Zusätzliche Angaben 103

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 103

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 103

9. Zusammenfassung - Umweltbericht 104

TEIL 3 Ausfertigung 105

1. Beschluss über die Begründung 105

2. Arbeitsvermerke 105

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Abgrenzung Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36, Stand: Aufstellungsbeschluss 7
Abb. 2: Abgrenzung Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36.1 und Nr. 36.2 (Stand: 3. Erneuter Entwurf) 8
Abb. 3: Abgrenzung Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36.1 und Nr. 36.2 (Stand: 4. Erneuter Entwurf) 8
Abb. 4: Auszug aus dem RREP WM 2011 15
Abb. 5: Luftbild mit Plangeltungsbereichen und näherer Umgebung (Luftbild – Quelle: www.gaia-mv.de, 2022-05) 20
Abb. 6: Variante 1 39
Abb. 7: Variante 2 39
Abb. 8: Variante 3 40
Abb. 9: Variante 4 40
Abb. 10: Strukturkonzept 1 42
Abb. 11: Strukturkonzept 2 43
Abb. 12: Strukturkonzept 3 44
Abb. 13: Strukturkonzept 4 45
Abb. 14: Strukturkonzept 5 46
Abb. 15: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen 92

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt die westliche Ortseingangssituation parallel zur Bearbeitung des Verkehrskonzeptes neu zu gestalten und aufzuwerten. Neben städtebaulich-ordnerischen Gesichtspunkten für die Ausgestaltung einer Ortseingangssituation sollen die Belange des ruhenden Verkehrs überprüft werden. Die Hauptzufahrt in den Ort Boltenhagen aus Richtung Klütz soll aufgewertet werden. Eine Empfangssituation soll gestaltet werden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten für die Anbindung des Ortsteils Wichmannsdorf von der Klützer Straße verbessert werden. Ebenso soll die Knotenpunktsituation in Richtung Sport- und Freizeitanlage verbessert werden. Die Ausgestaltung eines Kreisverkehrs ist als planerisches Ziel vorgesehen. Der Kreisverkehr soll durch bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der verbesserten infrastrukturellen Ausstattung im Ostseebad Boltenhagen und einer noch besseren Betreuung der Gäste stehen, arrondiert werden. Belange des ruhenden Verkehrs sollen durch Parkplätze, Möglichkeiten für den Shuttle-Verkehr und verbesserte Busanbindungen berücksichtigt werden.
Auswirkungen ergeben sich auf den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Sport- und Freizeitanlage. Die in dem Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen enthaltenen Flächen für die Landwirtschaft sollen entsprechend überplant werden und für die infrastrukturelle Nutzung in Anspruch genommen werden. Somit geht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 mit einer Änderung des westlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 31 einher.
Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem in Aufstellung befindlichen Verkehrskonzept sollen Voraussetzungen für einen Shuttle-Verkehr geschaffen werden. Im Rahmen der Untersuchungen des Verkehrskonzeptes soll auch die Ortseingangssituation von Tarnewitz und an der Weißen Wiek - somit die östliche Ortseingangssituation in das Ostseebad - betrachtet werden.
Während des Aufstellungsverfahrens wurde von der Gemeinde bestimmt, den Feuerwehrstandort umzuverlagern und innerhalb des Plangebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des neuen Feuerwehrstandortes zu schaffen.

1.2 Teilung des Plangeltungsbereiches

Vordergründig und besonders wichtig für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen als Basis für die Realisierung der saisonalen Parkplätze südlich der Straße "Zum Sportplatz" in Verbindung mit dem Shuttle-Verkehr im Ostseebad Boltenhagen. Damit eng verbunden ist die verkehrliche Entlastung der Ortslagen des Ostseebades, insbesondere der Ostseeallee, welche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beiträgt.

Für den südlichen Teilbereich geht die Gemeinde davon aus, dass hier die Rechtskraft der Planung schneller als für den nördlichen Teilbereich zu erreichen ist. Somit wurde der zunächst als Bebauungsplan Nr. 36 im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan geteilt.

Die Teilung des bisherigen Geltungsbereiches erfolgte somit in den nördlichen und südlichen Teil. Es wurden zwei Varianten in Betracht gezogen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 08. Oktober 2015 beschlossen, das Planverfahren mit einem geänderten Plangeltungsbereich entsprechend Variante 2 weiterzuführen. Es erfolgte in diesem Zusammenhang die Teilung des Plangeltungsbereiches in den Bebauungsplan Nr. 36.1 und in den Bebauungsplan Nr. 36.2. Die Fortführung erfolgt in separaten Planverfahren.

Die Zielsetzungen der Gemeinde bestehen vordergründig in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen als Basis für die Realisierung der saisonalen Parkplätze südlich der Straße "Zum Sportplatz" in Verbindung mit dem Shuttle-Verkehr im Ostseebad Boltenhagen sowie für eine Fläche für die künftige Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr. Diese städtebaulichen Zielsetzungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 36.1 realisiert werden.

In Folge der Teilung des Bebauungsplanes wurde es notwendig, die Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange separat und erneut für den jeweiligen Teil des Bebauungsplanes durchzuführen. Für den Bebauungsplan Nr. 36.1 wurden die Beteiligungsverfahren mit dem 2. Erneuten Entwurf / Planungsstand vom 03. März 2016 durchgeführt; unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Feuerwehrstandortes mit dem 3. Erneuten Entwurf.

Mit dem 4. Erneuten Entwurf werden die Anforderungen aus der technischen Planung, die nochmals gemäß Anforderungen der fachtechnischen Prüfung zu überarbeiten war angepasst. Die Straßenverkehrsflächen sind gemäß der technischen Planung anzupassen und marginale Änderungen in der Lage des Kreisverkehrs und in der Lage der Flächen vorzunehmen. In Randbereichen ergeben sich marginale Änderungen, die entsprechend in der Planzeichnung gewürdigt werden. In diesem Zusammenhang werden auch die Anforderungen an die Lärmschutzwand gemäß Abstimmung in der Gemeinde mit der Öffentlichkeit und die Anforderungen an die Aufschüttung eines Walls zur Einfriedung am südöstlichen Plangebietsrand innerhalb der Grünfläche berücksichtigt.

Die Umweltbelange werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36.1 mit dem Fokus auf diesen Geltungsbereich betrachtet. Der Bebauungsplan Nr. 36.2 wird in einem gesonderten Planaufstellungsverfahren verfolgt. Die Anforderungen an die Straßenverkehrsfläche in Anbindung der Ortslage Wichmannsdorf werden entsprechend berücksichtigt.
Zugunsten des Kreisverkehrs und der verkehrlichen Anbindung werden die Straßenverkehrsflächen vergrößert. Die Größe des Sondergebietes am Ortseingang wird reduziert und entsprechend kleiner. Die Größe des Plangebietes bleibt bei ca. 2,00 ha.
Die Anforderungen an die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 36.1 werden somit nur für diesen Bebauungsplan gesichert.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat auf ihrer Sitzung am 23.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage gefasst.

Der Geltungsbereich wurde wie folgt begrenzt:
- im Nordosten: durch die bebauten Grundstücke an der Friedrich-Engels-Straße,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie durch die Sportanlage,
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Nordwesten: durch die Klützer Straße.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:

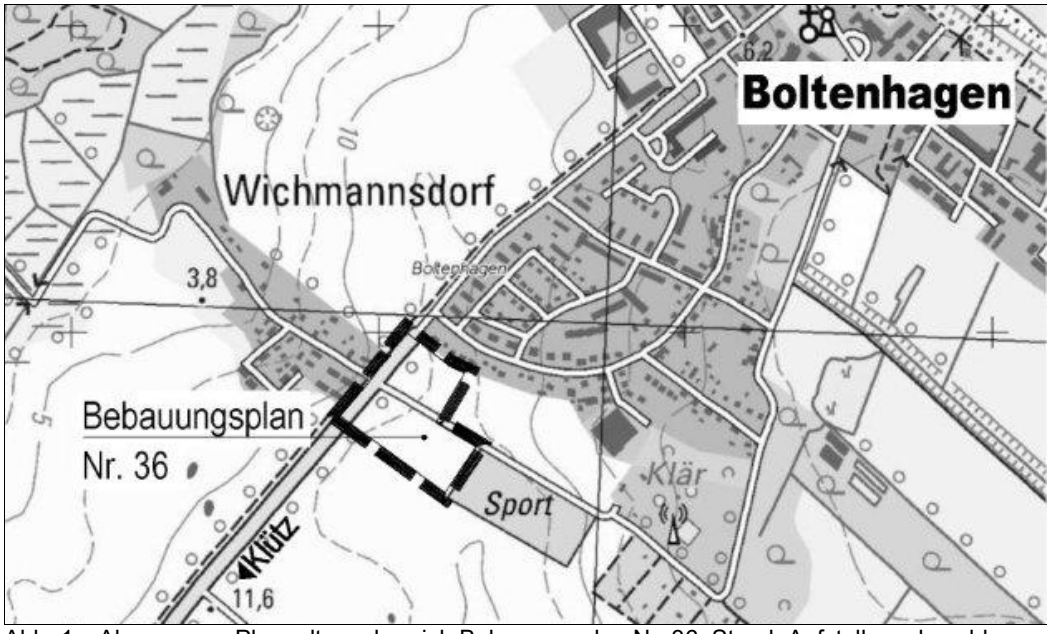


Abb. 1: Abgrenzung Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36, Stand: Aufstellungsbeschluss

Die Teilung des Plangeltungsbereiches erfolgte in den Bebauungsplan Nr. 36.1 und in den Bebauungsplan Nr. 36.2. Die Planverfahren werden mit unterschiedlichen Geltungsbereichen separat geführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird wie folgt begrenzt:
- im Nordosten: durch Grünflächen/ landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Straße zum Klärwerk,
- im Osten: durch die Sportanlage,
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Nordwesten: durch die Klützer Straße,

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 36.1 sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen. Darüber hinaus erfolgt eine nachrichtliche Darstellung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.2.

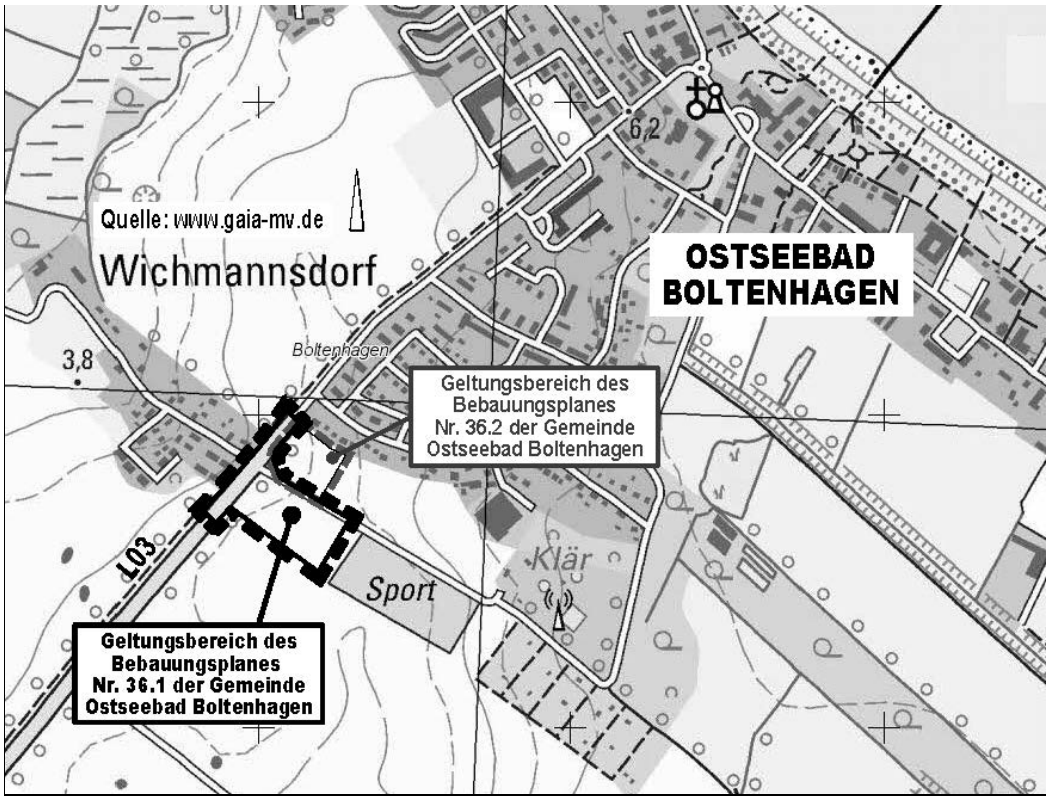


Abb. 2: Abgrenzung Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36.1 und Nr. 36.2 (Stand: 3. Erneuter Entwurf)

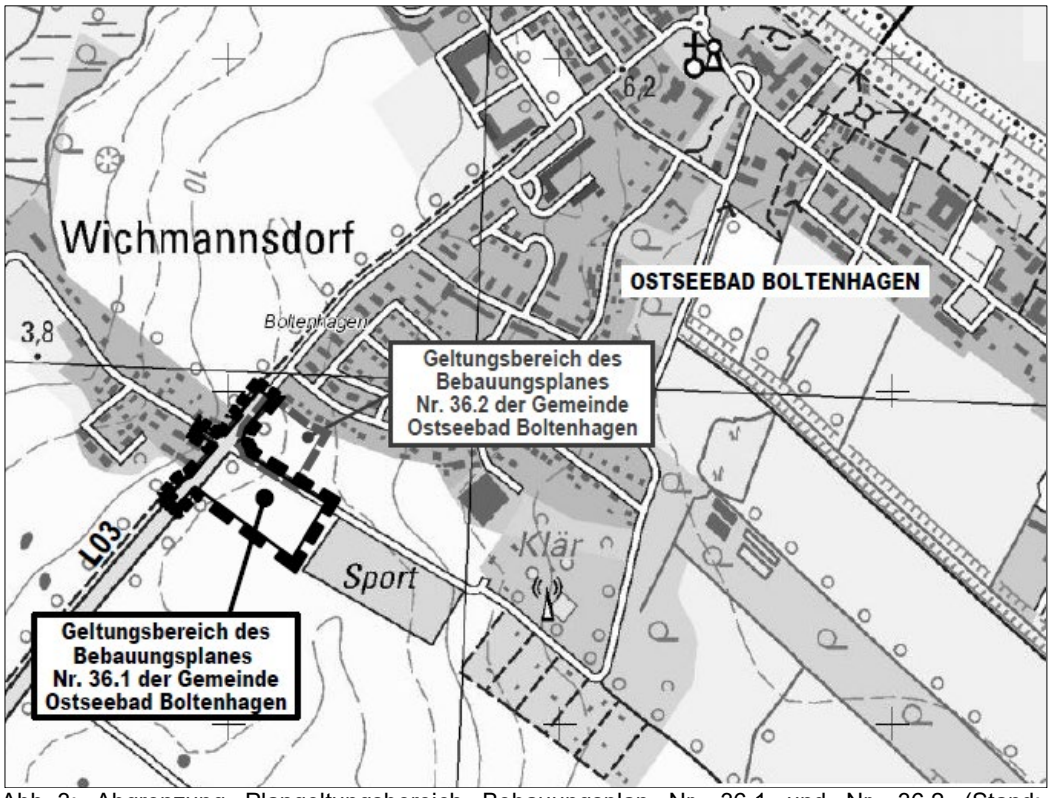


Abb. 3: Abgrenzung Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 36.1 und Nr. 36.2 (Stand: 4. Erneuter Entwurf)

Die Unterlage zum 4. Erneuten Entwurf wird im Plangeltungsbereich geringfügig modifiziert und angepasst. Die Fläche der Straße in Wichmannsdorf wird zusätzlich berücksichtigt.

1.4 Alternativstandorte für die Feuerwehr

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt bereits über Standort für die Freiwillige Feuerwehr am "Weidenstieg/ Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße". Der Standort ist für die künftige Entwicklung unter Berücksichtigung künftiger Anforderungen nicht ausreichend, so dass die Gemeinde entschieden hat, den Standort zu verlagern.
Eine Standortbewertung[1] mit unterschiedlichen Bewertungskriterien wurde vorgenommen. Die Anforderungen wurden aufgezeigt und zwei mögliche Standorte (Standort "I Ost" – östlich der Sportplatzanlage und Standort "II West" – westlich der Sport- und Freizeitanlage) wurden hier bewertet.

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.

1.5 Kartengrundlage

Für den 4. Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden folgende Kartengrundlagen genutzt:

- Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Str. 76, 23970 Wismar, vom 06.02.2012, mit Lagebezug S42/83 GK, Höhenbezug: HN76,

[1] Neubau eines Feuerwehrhauses Ostseebad Boltenhagen – Standortbewertung "Zum Sportplatz", BauTec Bauplanung und Beratung GmbH, Burbach, vom 23.11.2020

- Zweckverband Grevesmühlen, Karl-Marx-Str. 7-9, 23936 Grevesmühlen, vom 21.01.2016, mit Lagebezug: Gauß-Krüger, Höhenbezug: keine Höhen angegeben.

Die Liegenschaftsdaten werden gemäß aktueller ALKIS des Landkreises ergänzt. Es wird weiter mit dem Lagebezug Gauß-Krüger und dem Höhenbezug HN76 gearbeitet.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der 4. Erneute Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport-und Freizeitanlage
besteht aus:

- Planzeichnung - Teil A im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Textliche Festsetzungen im Text - Teil B - und örtlichen Bauvorschriften
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

1.7 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Planunterlagen für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 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, 07.08.2023,
- 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 07.10.2022 und am 15.04.2026,
- 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).

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.

1.8 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36, nunmehr Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport-und Freizeitanlage werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934).

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden insbesondere das Baugesetzbuch sowie die Baunutzungsverordnung novelliert. Da das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes bereits 2012 förmlich eingeleitet wurde, führt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen das Aufstellungsverfahren seit dem Beschluss über den 3. Erneuten Entwurf (2023)

auf Basis der aktuell geltenden Gesetzesgrundlagen für das BauGB und die BauNVO fort. Dies wird mit dem 4. Erneuten Entwurf entsprechend angepasst.

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36.1 insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl- I S.2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 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 (GVOBI. 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).

1.9 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.

1.10 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für das Beteiligungsverfahren mit dem 3. Erneuten Entwurf den Abwägungsbeschluss zur Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit gefasst. Die Ergebnisse der Abwägung über den 3. Erneuten Entwurf galten als Grundlage für die Baugenehmigung für die Feuerwehr.

Aufgrund der nunmehr vorliegenden Planung für den Kreisverkehr, die als Anlage beigefügt ist, ist es erforderlich, den Plan an die Vorgaben der überörtlichen Straßen anzupassen. Der Kreisverkehr ist in Abstimmung mit dem

Straßenbauamt nun final durchgeplant. Die veränderte Geometrie ist Anlass für die Veränderung der Planzeichnung an der Anbindung an die Klützer Straße. Die Anforderungen an den Schallschutz sind objektkonkret zu ermitteln bei der Errichtung der Anlagen der Infrastruktur und des ruhenden Verkehrs.

Die Anforderungen im Zusammenhang mit der Schallschutzmaßnahme für den Straßenbau und den Kreisverkehr werden im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren für die Straße geregelt.

Die Erstellung der Schallschutzmaßnahme erfolgt bei der finalen Ausbauplanung für den Kreisverkehr.

Der Beschluss zur Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen, Abwägungsbeschluss über den 3. Erneuten Entwurf wurde am 20.02.2025 gefasst.

Die Gemeinde hat sich den Abwägungsbeschluss zu Eigen gemacht. Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses werden die Unterlagen für den 4. Erneuten Entwurf maßgeblich zur Herstellung der Flächen für den Kreisverkehr gefasst.

Die Überprüfung der Flächen für die Feuerwehr ist final erfolgt und entsprechen dem Stand der Genehmigungsplanung.

Die Straßenplanung vom Ingenieurbüro Wittenburg wird in den 3. Erneuten Entwurf der Planzeichnung, des Text-Teil B und der Begründung eingearbeitet. Grundzüge der Planungsabsicht werden nicht berührt. Die Bauleitplanung wird an die technische Planung angepasst.

Im Rahmen der Erörterung und Diskussion zum 4. Erneuten Entwurf wurden Vorgaben für die Ausbildung der Schallschutzwand und Vorgaben für die Ausbildung der Grünfläche mit einem Wall bis maximal 2,0 m Höhe aufgenommen und berücksichtigt.

Die Abwägung zum 3. erneuten Entwurf ist Grundlage für die Fortführung als 4. erneuter Entwurf. Die entscheidungserheblichen Punkte aus der Beteiligung werden in die Planfortschreibung überführt: Kreisverkehr und Straßenplanung, notwendiger Schallschutz, Umgang mit der Feuerwehr als vorgezogene Teilnutzung, Niederschlagswasserableitung, Bodendenkmal, Artenschutz sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Für die erneute Beteiligung wird deutlich gemacht, dass der 4. erneute Entwurf nicht eine vollständig neue planerische Zielsetzung verfolgt, sondern die Planunterlagen aus dem Abwägungsbeschluss heraus präzisiert. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt; die Änderungen betreffen insbesondere die technische und fachliche Konkretisierung der Erschließung, des Schallschutzes sowie der Umwelt- und Entwässerungsbelange.
In der Verfahrensakte und Dokumentation werden die fachlichen Nachweise für Kreisverkehr, Lärmschutzmaßnahme, Niederschlagswasserbeseitigung, Bodendenkmal-Voruntersuchung und Kompensationszuordnung den Planunterlagen eindeutig zugeordnet.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 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.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPlG 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 Mittelbreiche 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).

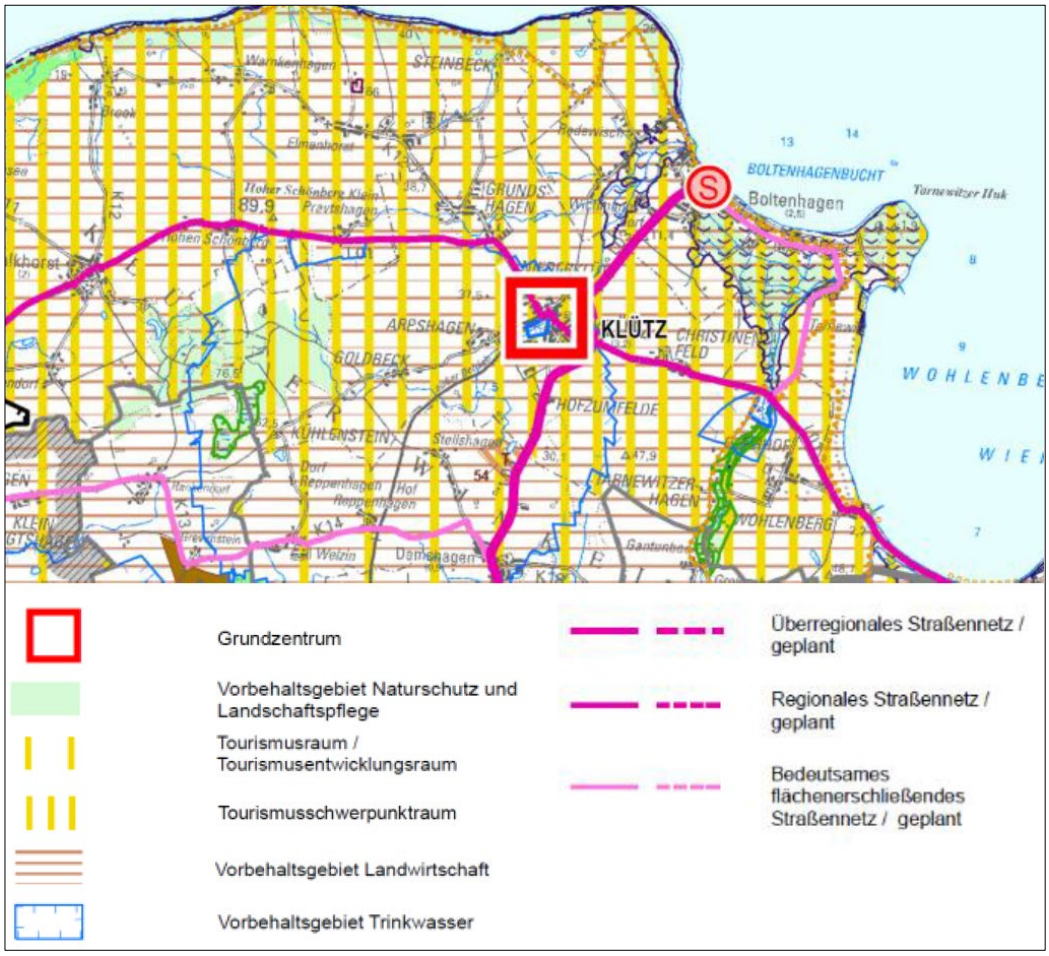


Abb. 4: Auszug aus dem RREP WM 2011

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 beteiligt.
Mit seiner Stellungnahme vom 07. November 2012 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die landesplanerischen Hinweise mit. Die landesplanerische Stellungnahme ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 07. November 2012 mit: "Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg.

Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege." Weiterhin wird mitgeteilt: "Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung ist es der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möglich, die Ortseingangssituation aus Klütz kommend gestalterisch aufzuwerten. Die Einrichtung eines Empfangszentrums mit Informationen zum Kurort trägt dazu bei, die Erlebbarkeit des Ortes, der umliegenden Gemeinden und der touristischen Angebote zu erhöhen. Insofern leistet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Beitrag, den Tourismus als maßgebenden Wirtschaftszweig qualitativ aufzuwerten. Mit der Errichtung von Parkplätzen am Ortsrand in Verbindung mit der Einführung eines Shuttle-Verkehrs kann eine Verkehrsberuhigung innerorts erzielt und somit die Aufenthaltsqualität für Gäste und Einwohner erhöht werden (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) und 6.4.1 (1) RREP WM)."
Die landesplanerische Stellungnahme ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg blieb mit seiner Stellungnahme vom 04. Oktober 2013 bei der raumordnerischen Bewertung wie mit der Stellungnahme zum Vorentwurf (sh. vorhergehend). Eine andere raumordnerische Bewertung ergab sich auch nicht im Rahmen der Beteiligung zum erneuten Entwurf. Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.
In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 27. April 2017 zum 2. Erneuten Entwurf teilte die Behörde mit, dass der Bebauungsplan Nr. 36.1 mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.
Im Rahmen der Beteiligung zum 3. erneuten Entwurf hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Stellungnahme vom 06.06.2023 die Planung beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde bestätigt.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat im Rahmen seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 06.06.2023 ausgeführt, dass dem vorgesehenen Standort der Feuerwehr unter Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen. Zudem wurde festgestellt, dass die geplante Aufwertung der Ortseingangssituation sowie die Stärkung der touristischen Infrastruktur den regionalen Entwicklungszielen entsprechen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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)

2.4 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-Ostseeküstenland, 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)

2.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Boltenhagen verfügt über einen teilgenehmigten wirksamen Flächennutzungsplan. Im Bereich der Sport- und Freizeitanlage an der Straße zum Klärwerk wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgestellt, welche wirksam vorliegt.

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.

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.

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

Unter Berücksichtigung der Anpassung der Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Bebauungsplan Nr. 36.1 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Bebauungsplan verfolgten Nutzungen, insbesondere Feuerwehr, Infrastruktur, Verkehr und Versorgung, werden unter Berücksichtigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt behandelt.

2.6 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen Landschaftsplan.

3. Darstellung des Bestandes und der Planungsziele

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Westlich der Klützer Straße, südlich der Straße zum Klärwerk, hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt. Hiermit wurde die planungsrechtliche Basis für die Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage mit Vereinsgebäude geschaffen. Im Bebauungsplan Nr. 31 wurden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36 folgende Festsetzungen getroffen:

- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für die Landwirtschaft.

Darüber hinaus wurden ein sonstiges Sondergebiet Sport/ Freizeit und öffentliche Grünflächen für die Errichtung eines Sportplatzes, Bolzplatzes, Fahrradbahn sowie für Abstands- und Gliederungsgrün festgesetzt.

Die Umsetzung der Vorhaben im Bebauungsplan Nr. 31 erfolgte bislang größtenteils. Es wurden der Fußballplatz, die Tennisplätze und das Vereinshaus errichtet.

Da der Bebauungsplan Nr. 31 rechtskräftig ist, bildet er derzeit die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich.
In der näheren Umgebung befinden sich

- westlich der Klützer Straße: Ortslage Wichmannsdorf mit Wohnbebauung (Allgemeine Wohngebiete gemäß Bebauungsplan Nr. 18a inklusive Änderungen),
- nördlich des Plangebietes: Wohnbebauung Friedrich-Engels-Straße,
- östlich des Plangebietes: Sport- und Freizeitanlage,
- südlich des Plangebiets: landwirtschaftliche Nutzfläche.

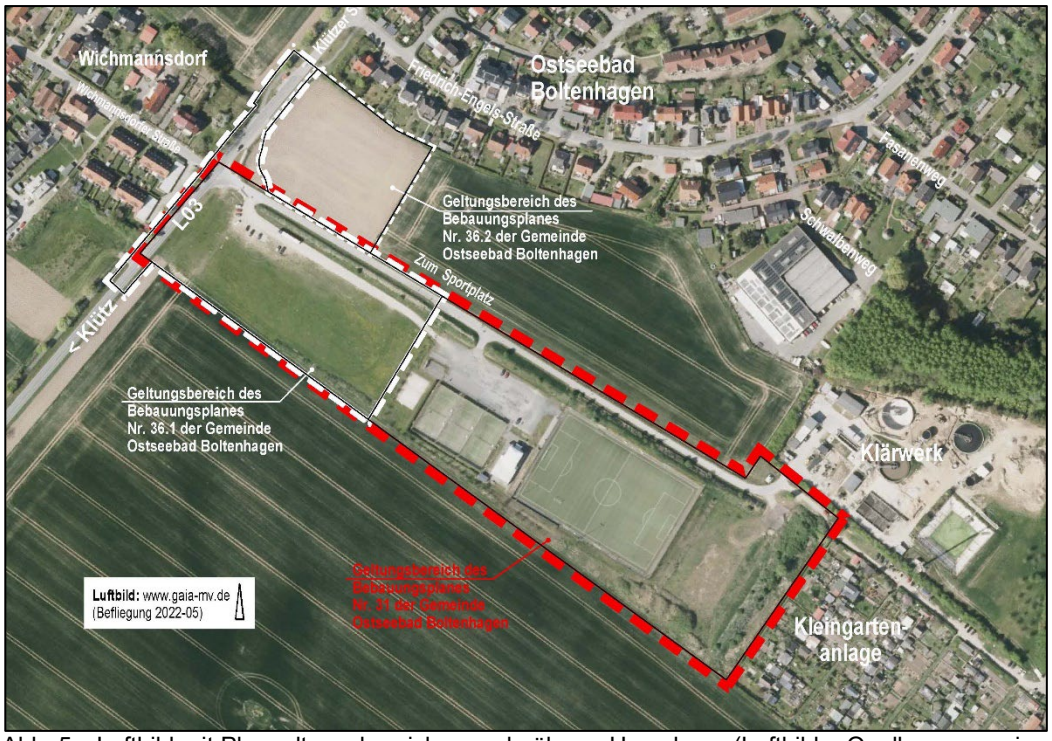


Abb. 5: Luftbild mit Plangeltungsbereichen und näherer Umgebung (Luftbild – Quelle: www.gaia-mv.de, 2022-05)

Die Straßenverkehrsfläche zur Anbindung der Ortslage Wichmannsdorf wurde nicht gesondert berücksichtigt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Ziele und Zwecke der Planung im Zuge des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 36 am 23.05.2012 definiert und formuliert.
Die Planungsziele bestanden für den Bebauungsplan Nr. 36 in Folgendem:

- Schaffung von Voraussetzungen für den ruhenden Verkehr.
- Gestaltung einer Ortseingangssituation.
- Überprüfung der Herstellung eines Kreisverkehrs; unter Berücksichtigung der technischen Bemessung.
- Reduzierung der Geschwindigkeit im Ortseingang unter Berücksichtigung der veränderten Verkehrsführung.
- Gestaltung eines Empfangszentrums am Ortseingang mit Information zum Kurort.

- Auftaktsituation für Shuttle-Verkehr und verbesserte Bedingungen für den ruhenden Verkehr.
- Überprüfung von Synergien mit der Sport- und Freizeitanlage.
- Gestaltung einer verbesserten Ortseingangssituation für Wichmannsdorf.
- Änderung der bisherigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31.
- Die planungsrechtliche Vorbereitung zur Errichtung einer Diskothek ist nicht das Planungsziel der Gemeinde.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde der Geltungsbereich geteilt (Bebauungsplan Nr. 36.1 und Nr. 36.2). Die Aufstellungsverfahren werden getrennt weitergeführt.
Im weiteren Fortgang hat die Gemeinde die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 36.1 geprüft und es fand dahingehend eine Änderung statt, dass hier der Standort der Freiwilligen Feuerwehr untergebracht werden soll; das ursprünglich geplante Sondergebiet für Sport- und Spielanlagen wird im Plangebiet nicht weiterverfolgt.

Bei der Planung werden die gesamtheitlichen Anforderungen des Ostseebades Boltenhagen an eine Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und insbesondere der verkehrlichen Situation berücksichtigt. Die Erkenntnisse des in Aufstellung befindlichen Verkehrskonzeptes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend eingebracht und berücksichtigt.

Besonders wichtig ist für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der saisonalen Parkplätze südlich der Straße "Zum Sportplatz" in Verbindung mit dem Shuttle-Verkehr im Ostseebad Boltenhagen. Damit eng verbunden ist die verkehrliche Entlastung der Ortslagen des Ostseebades, insbesondere der Ostseeallee, welche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beiträgt. Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist aufgrund der notwendigen Standortverlagerung der Freiwilligen Feuerwehr vom "Weidenstieg" aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten an den Standort im Plangebiet während des Aufstellungsverfahrens hinzugekommen.
Zur Umsetzung der gemeindlichen Zielsetzungen erfolgte die Teilung des Plangeltungsbereiches und das Planverfahren wird mit dem veränderten Plangeltungsbereich als Bebauungsplanes Nr. 36.1 weitergeführt. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36.2 werden in einem separaten Verfahren überprüft und umgesetzt.

Die planungsrechtliche Vorbereitung der beabsichtigten Verkehrslösung ist weiterhin Zielsetzung der Gemeinde. Mit dem Straßenbauamt fanden Abstimmungen statt. Unter Berücksichtigung der Regelung der Zuständigkeiten hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf ihrer Sitzung am 13.03.2014 den Beschluss zum Antrag auf Änderung der Ortsdurchfahrt (Abstufung von Landesstraße in Gemeindestraße) gestellt. Bei einer Herabstufung würde eine Genehmigung der Straßenbauverwaltung zu der beabsichtigten Verkehrslösung des Kreisverkehrs nicht mehr erforderlich sein. Der Antrag auf Änderung der Ortsdurchfahrt wurde am 15. April 2014 gestellt. Die Vereinbarung vom Straßenbauamt zur Herabstufung der Landesstraße wurde mit Schreiben vom 11.06.2014 zugestellt. Die Vereinbarung liegt entsprechend vor. Am 9. Februar 2015 wurde durch das zuständige Referat des Straßenbauamtes Schwerin mitgeteilt, dass die Umstufungsunterlagen zur Bearbeitung und Durchführung im Ministerium liegen. Der Zeitpunkt der Umstufung, 01.07.2015 oder

rückwirkend zum 01.01.2015 wird erörtert. Somit ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass eine Umstufung erfolgt und aussichtsreich ist. Insofern würde die Zuständigkeit nicht mehr beim Straßenbauamt liegen. Das Antragsverfahren soll vor Satzungsbeschluss beendet werden.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel, am westlichen Ortseingang infrastrukturelle, verkehrliche und feuerwehrbezogene Nutzungen zu bündeln. Das Sondergebiet dient nicht dem Kuraufenthalt, sondern infrastrukturellen, dienstleistungsbezogenen und gewerblich geprägten Funktionen zur Entlastung und Ordnung des Kurortes. Die Umsetzung ist stufenweise zu betrachten. Die Feuerwehr kann auf Grundlage der vorhandenen verkehrlichen Anbindung zunächst hergestellt werden, weil nach der Abwägung hierdurch kein maßgeblich erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird. Der vollständige bestimmungsgemäße Betrieb der verkehrsintensiveren Einrichtungen, insbesondere Parkplatz/Parkdeck und Sondergebiet, ist hingegen mit der Herstellung des Kreisverkehrs und der damit verbundenen Lärmschutzmaßnahme zu koordinieren.

3.3 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.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen am Ortseingang von Boltenhagen in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen planungsrechtlich vorbereitet.
Diese Entwicklung entspricht nicht den Zielsetzungen des Gesetzgebers in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.
Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziele" und "Städtebauliches Konzept") ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, 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.
Alternativen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Gemeinde für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso keine geeigneten Innenbereichsflächen.
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 36 bzw. nunmehr Nr. 36.1 erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Hiermit werden auch die Landwirte erreicht.

Darüber hinaus sind außerhalb der Bauleitplanung Abstimmungen zur Bewirtschaftung, ggf. zu Pachtverträgen oder sonstigen Regelungen zu tätigen. Waldflächen sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO 1 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur
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.

"SO1 - Sonstiges Sondergebiet touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

2. *Innerhalb des sonstigen Sondergebietes touristische Infrastruktur SO1 sind folgende Nutzungen zulässig:*
   - *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.*

3. *Ausnahmsweise kann eine Betriebswohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Die Betriebswohnung ist nur für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, wenn sie dem Betrieb funktional zugeordnet und zwingend erforderlich ist. Die Zulässigkeit setzt den Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse voraus. Die Betriebswohnung ist auf der von der Landesstraße abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen."*

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass am Ortseingangsbereich vom Ostseebad Boltenhagen ein Welcome - Center für Urlauber und Besucher errichtet werden kann, indem vielfältige touristische 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 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit der Zulässigkeit von Betriebswohnungen beschäftigt. Um betriebliche Gründe entsprechend berücksichtigen zu können, kann ausnahmsweise eine Betriebswohnung i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Das SO 1 ist als 1 Baugrundstück/ Betriebsgrundstück zu betrachten.

Gemäß dem Gleichbehandlungsgrundsatz sollte diese Regelung auch zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.2 berücksichtigt werden.

Die planungsrechtliche Vorbereitung zur Errichtung einer Diskothek ist nicht das Planungsziel der Gemeinde.

SO 2 - Sonstiges Sondergebiet Sport- und Spielanlagen
Während des Aufstellungsverfahrens hat die Gemeinde entschieden, dass das ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches geplante SO 2 für Spiel- und Sportanlagen entfällt und hat der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" an dieser Stelle den Vorrang eingeräumt.

Im ursprünglich geplanten SO 2 waren Indoor-Anlagen, die sportlichen und Freizeitzwecken und deren Verwaltung dienen (z. B. Kinderspielhaus, Kegelbahn, Bowlingbahn, Halle für Indoor-Sportarten, etc.) sowie Sanitär- und Lagerräume, die den Anlagen für sportliche und Freizeitzwecken dienen und ihnen untergeordnet sind, vorgesehen. Freiflächenaktivitäten sollten nicht zulässig sein. Ausnahmsweise sollten Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein.
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.
Die ausnahmsweise zulässige Betriebswohnung ist eng auszulegen. Sie dient ausschließlich Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und kommt nur in Betracht, wenn sie für den Betrieb zwingend erforderlich ist. Wegen der Lärmeinwirkungen der Landesstraße ist die Betriebswohnung auf die straßenabgewandte Gebäudeseite zu orientieren; gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Die Festsetzung zum Sondergebiet SO1 ist so zu verstehen, dass touristische Infrastruktur-, Service- und Dienstleistungsfunktionen zugelassen werden. Eine kurbezogene Aufenthaltsnutzung wird nicht begründet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Überschreitung der Grundfläche/ Grundflächenzahl
"Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden."

Die Gemeinde präzisierte während des Planverfahrens ihre Festsetzung eindeutig. Hiermit ist klargestellt, dass sowohl die maximal zulässige Grundfläche als auch die maximal zulässige Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % durch die aufgeführten Anlagen überschritten werden darf. Hier sind auch Flächen für die Bäderbahn oder den Shuttle-Verkehr eingeschlossen.

Grundfläche/ Grundflächenzahl
Im geplanten SO-Gebiet 1 wurden mit dem Entwurf maximal zulässige Grundflächenzahlen festgesetzt bzw. maximal zulässige Grundflächen. Hiervon nimmt die Gemeinde während des Verfahrens Abstand und setzt eine maximal zulässige Grundfläche fest.
Diese Grundfläche ist so bemessen, dass eine hinreichende Größe der baulichen Anlagen für die Infrastrukturanlagen im Bereich des Ortseinganges errichtet werden kann. Die Terrassen sind in der festgesetzten maximalen Grundfläche inklusive.

Für die Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" soll der Standort optimal genutzt werden können. Dies geht mit einer hohen Versiegelung einher, so dass die Gemeinde hier eine GRZ von 0,80 festsetzt. Es können somit Baukörper und weitere bauliche Anlagen errichtet werden, die eine erhöhte Versiegelung der Flächen erfordern.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Um innerhalb des SO 1 entsprechende Möglichkeiten zur Verlagerung von Räumen, die nicht ständigem Verkehr der Öffentlichkeit unterliegen, zu ermöglichen, werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Maximal 2 Vollgeschosse sind ebenfalls für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
Für das Parkdeck sollen maximal 3 Vollgeschosse zulässig sein. Die Höhenfestsetzung korrespondiert mit den benachbarten festgesetzten Gebieten (SO 1 und Gemeinbedarfsfläche); die Geschosshöhe der Parkdecks ist ggf. etwas niedriger als von Bürogebäuden und es könnte für die Parkdecknutzung auch ein Split-Level-System genutzt werden, so dass in Teilen 3 Vollgeschosse errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bzw. Oberkante des Gebäudes bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet 1 gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Klützer Straße“. Die Klützer Straße ist bereits vorhanden, es ist anstelle der Kreuzung ein Kreisverkehr geplant, der bereits mit der vorliegenden Planung berücksichtigt wurde.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" dient der festgesetzte Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung – Teil A.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung am Ortseingang des Ostseebades Boltenghagen zu nehmen und um sicherzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt und keine maßstabsprengende Bebauung entsteht. Zu Beginn des Planverfahrens wurden unterschiedliche Variante vorgesehen, die unterschiedliche Festsetzungen zur Höhenentwicklung verlangten: Steildach und Flachdach. Mit dem erneuten Entwurf hatte sich sich die Gemeindevertretung für die Variante 2 der

gestalterischen Festsetzungen ausgesprochen. Somit ist die Steildachvariante auch bei den Höhenfestsetzungen entfallen.

Während des Aufstellungsverfahrens hat der Landkreis Nordwestmecklenburg angeregt, im SO 1 im Hinblick auf das städtebauliche Konzept eine Mindesthöhe oder eine zwingende Höhe der Gebäude festzusetzen. Mit den Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Gebäude als Höchstmaß in Kombination mit der Anzahl von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß kann im Rahmen der Realisierung hinter den Maximalfestsetzungen zurückgeblieben werden. Die Gemeinde legt nicht fest, dass eine Mindesttraufhöhe festzusetzen ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bzw. Oberkante des Gebäudes durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 2,00 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

Sofern im Rahmen der Realisierung der Bebauung gestalterische Elemente, die eine Überschreitung der Höhenfestsetzung in geringem Umfang erfordern, beabsichtigt sind, wären diese Abweichungen sind über einen Befreiungsantrag zu beantragen. Die Entscheidung über den Befreiungsantrag liegt beim Landkreis Nordwestmecklenburg im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Eine grundsätzliche Änderung der Höhenfestsetzung erfolgt nicht.
Für das Parkdeck ist der untere Bezugspunkt in den textlichen Festsetzungen klarzustellen. Nach der Abwägung soll als Bezugspunkt für das Parkdeck die mittlere Fahrbahnhöhe gelten. Diese Präzisierung wird in den Text Teil B übernommen und in der Begründung als Klarstellung des Höhenbezugspunktes begründet.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Baugebiet SO 1 und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde keine Baugrenze festgesetzt, so dass die bauordnungsrechtlich geltenden Anforderungen gemäß Landesbauordnung einzuhalten sind. Die Stellung der Gebäude soll unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung "Feuerwehr" weitestgehend offen sein für die nachfolgende Ebene der Baugenehmigungsplanung.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen wird gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden dürfen. Damit soll Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes genommen werden.
Während des Aufstellungsverfahrens wurde davon Abstand genommen, im geplanten SO-Gebiet 1 zur Umsetzung der städtebaulichen Idee die zukünftig ortsbildprägenden Raumkanten der Gebäude als Baulinien zugunsten einer größeren Flexibilität festzusetzen. Hier wurde die Begrenzung der überbaubaren Fläche - wie sonst auch im vorliegenden Bebauungsplan - durch eine Baugrenze festgesetzt. Die rückwärtige Raumkante wurde als Baugrenze festgesetzt um Spielräume bei der Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Weiterhin wurden im SO 1-Gebiet überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenzen nur für die Errichtung von Terrassen festgesetzt. Dies beruht auf dem städtebaulichen Konzept, eine Orientierung der Baukörper zum Kreisverkehr hin zu erreichen.

"Elemente der Gartenkunst sind im SO-Gebiet 1 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig."
Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine Aufwertung der Freiflächen mit Gestaltungselementen sicher zu stellen.

Einrichtungen der Bäderbahn Carolinchen/Shuttle-Verkehr sind im SO-Gebiet 1 zulässig. Da im Bebauungsplan keine Einschränkungen festgesetzt werden, sowohl innerhalb der Baugrenzen sowie ggf. auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Gemeinde verzichtete mit dem erneuten Entwurf auf die vorher enthaltene Festsetzung "Einrichtungen der Bäderbahn/ Shuttle-Verkehr sind im SO-Gebiet 1 außerhalb der überbaubaren Flächen und bis zu einer Grundfläche von GR_{max}=30m² zulässig." Eine flächenmäßige Begrenzung erfolgt somit nicht mehr.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine Parkplatzfläche herzurichten. Da hier das Ziel besteht das Parken auf einer Ebene oder aber auch auf einer zweiten und ggf. dritten Ebene (Pardeck) zuzulassen, wurde der Bereich für die Bebauung mit einem Parkdeck mit einer Baugrenze festgesetzt.

Die Bemaßung der Baugrenzen wurde vorgenommen, damit deren Lage eindeutig bestimmbar ist. Während des Aufstellungsverfahrens wurde bereits mit dem 3. Erneuten Entwurf 2023 die Anpassung der Flächen unter Berücksichtigung des Flächenbedarfes der Feuerwehr vorgenommen. Änderungen haben sich hierzu nicht ergeben.

Im Gebiet SO1 gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung wurde getroffen, damit ggf. die Baugrenze ausgenutzt werden kann.
Die in der Planzeichnung als Terrassen bzw. ebenerdige Bereiche innerhalb der Baugrenze dargestellten Flächen sind als funktionale befestigte Vorflächen und Bewegungsflächen zu verstehen. Eine eigenständige Aufenthaltsqualität im Sinne von Sitz-, Erholungs- oder Außenaufenthaltsbereichen soll hierdurch nicht begründet werden. Dies wird im Text-Teil B präzisiert.

4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a BauGB)

In dem festgesetzten SO-Gebiet 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist die Steuerung der Nebenanlagen im direkten Ortseingangsbereich im SO-Gebiet 1.
Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des SO-Gebietes 1 sind ausreichend bemessen, um notwendige Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen errichten zu können.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete unzulässig. Hiermit besteht die Möglichkeit, Stellplätze nach Bedarf innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete vorzusehen, z. B. für kurzzeitige Nutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die öffentlichen Parkflächen für das längere Parken zur Verfügung stehen.

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
Gemäß den Planungszielen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche dient gezielt der Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen; in der vorliegenden Bauleitplanung für eine Feuerwehr.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat verschiedene Standorte für die geplante Umverlagerung des Feuerwehrstandortes geprüft und verfolgt nun mit dem Ergebnis die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen an diesem Standort.
Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es der Angabe der Zweckbestimmung. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ausschließlich eine Feuerwehr errichtet werden, so dass die Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt wird.
Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Feuerwehr.
Die zulässigen Nutzungen im Rahmen der Zweckbestimmung werden festgesetzt, um die Auswirkungen auf die Umgebung betrachten zu können.

Für die Feuerwehr wird nach der Abwägung eine vorgezogene Realisierung auf Grundlage des vorhandenen Verkehrsnetzes als tragfähig angesehen. Voraussetzung ist, dass die Feuerwehrnutzung kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen auslöst, das die Herstellung der Lärmschutzmaßnahme bereits vorab erforderlich machen würde.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zu Verkehrsanlagen entsprechend dem städtebaulichen Konzept getroffen.

Es werden Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche des örtlichen und überörtlichen Verkehrs getroffen. Dabei wird berücksichtigt, dass der Verlauf der Klützer Straße unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächen in einen Kreisverkehr eingebunden wird. Der Kreisverkehr an der Ortseingangssituation soll dazu beitragen, dass die Ortseingangssituation betont wird und maßgeblich eine Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht wird.

Flächen für Geh- und Radwege werden nicht gesondert festgesetzt; sie sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nach den verkehrlichen Erfordernissen zu realisieren. Vorhandene Geh-/ Radwege sind mit der Festsetzung berücksichtigt. Dies wurde im Laufe des Verfahrens angepasst.

Die untere Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wies in ihrer Stellungnahme vom 12. November 2013 darauf hin, dass die separate Führung der Bäderbahn "Carolinchen" aus dem Kreisverkehr von der Kreisfahrbahn aus in die benachbarten Knotenpunktarme vermieden werden sollte. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Konfliktpunkte der Bäderbahn mit den weiteren Verkehrsteilnehmern zu vermeiden. Deshalb werden keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten zum Kreisverkehr für die Bäderbahn festgesetzt (erneuter Entwurf). Es sind andere Möglichkeiten zur Führung des Verkehrs für die Bäderbahn im Rahmen der Festsetzungen zu berücksichtigen. Von separaten Führungen - wie noch mit dem Entwurf vorgesehen - sieht die Gemeinde ab. Nach wie vor sollen jedoch die Gebäude am Ortseingang im Bebauungsplan Nr. 36.1 genutzt werden, um den entsprechenden infrastrukturellen Umfang für Bäderbahn und auch Shuttle-Verkehr abzudecken.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass durch die Ausbildung eines Kreisverkehrs im Verlauf der Klützer Straße eine Reduzierung der Geschwindigkeiten erreicht wird. Darüber hinaus werden städtebauliche Gesichtspunkte mit der Herstellung des Kreisverkehrs am Ortseingang verbunden. Der Ortseingang in das Ostseebad Boltenhagen wird frühzeitig und deutlich betont. Voraussetzungen für die Gestaltung einer besseren Ortseingangssituation in den Fremdenverkehrsort Boltenhagen werden geschaffen. Mit dem beabsichtigten Welcome-Center handelt es sich gleichzeitig um einen Begrüßungspunkt, der auch die Anforderungen an den ruhenden Verkehr mitberücksichtigt.

Die Straßenverkehrsfläche für die Straße am Klärwerk wurde während des Planverfahrens angepasst, zuletzt unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung von Oktober 2022. Die Gemeinde hat unter Beachtung der perspektivischen Entwicklung einen Straßenquerschnitt festgesetzt, der die Belange sowohl von Fußgängern und Radfahrern als auch des Kfz-Verkehrs berücksichtigt. Der Straßenquerschnitt wurde der Erschließungsplanung Oktober 2022 entsprechend entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungsunterlagen für die gemeindlichen Straßen gemäß § 10 StrWG-MV durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen sind.

Es ist beachtlich, dass bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung M-V an der Landesstraße (L 03) gemäß § 31 StrWG-MV außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Für die nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone von 20 m wurde die Lage des Ortsschildes zugrunde gelegt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird für den ruhenden Verkehr südlich der Straße "Zum Sportplatz" eine Fläche festgesetzt. Ursprünglich war eine weitere Fläche für den ruhenden Verkehr nördlich der Straße "Zum Sportplatz" festgesetzt (nun außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1).

Unter Berücksichtigung der damaligen Zielsetzungen ließen sich somit bis zu ca. 255 Parkplätze auf den aufgeführten Flächen für den ruhenden Verkehr am Ortseingang herstellen (ca. 75 Parkplätze auf der nördlichen Fläche, ca. 180 Parkplätze auf der südlichen Fläche). Perspektivisch wurden mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes weitere Parkplätze nördlich der Straße zum Klärwerk planungsrechtlich vorbereitet. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte seinerzeit im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 die Einbeziehung nordöstlich des Plangebietes dafür vorgesehener Flächen in das Plangebiet überprüft; diese Absicht jedoch zunächst zurückgestellt.
Auf der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1 festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verfolgt die Gemeinde das Ziel, das Parken auf einer Ebene oder auf mehreren Ebenen (Parkdeck) zuzulassen, sodass die Zweckbestimmung dem entsprechend als "Parkplatz/ Parkdeck" festgesetzt wird.
Die Straßenverkehrsflächen sind auf den genehmigungsfähigen Stand des Kreisverkehrs abzustimmen. Die Belange des Straßenbauamtes werden dadurch berücksichtigt, dass die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan gesichert und die Genehmigung bzw. abgestimmte Straßenplanung als Nachweis in der Verfahrensakte dokumentiert wird. Die Anforderungen an Beschilderung, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die konkrete straßenbauliche Ausführung werden außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen der Straßenplanung und der straßenrechtlichen Abstimmungen umgesetzt. Im Bebauungsplan werden die hierfür notwendigen Flächen und planungsrechtlichen Voraussetzungen gesichert.

4.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Unter Berücksichtigung des geänderten städtebaulichen Konzeptes und der damit verbundenen Anforderungen zum 3. Erneuten Entwurf wurde die gutachterliche Betrachtung im Rahmen des Schallgutachtens neu vorgenommen. Die vorhergehenden Festsetzungen des 2. Erneuten Entwurfes besitzen keine Relevanz mehr; die Festsetzungen wurden mit dem 3. Erneuten Entwurf neu getroffen.
Mit dem 3. Erneuten Entwurf wurden auf der Grundlage des Schallgutachtens[2] entsprechende Festsetzungen getroffen, die auch mit dem 4. Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes aufrechterhalten werden:

- Maßnahmen zum Schallschutz von Wichmannsdorf: straßenbegleitende Lärmschutzwand mit verdecktem Durchlass für Fußgänger innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Fläche Nr. ② (Schallschutz Wichmannsdorf). Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 3 m über der Straßenoberkante zu errichten. Der Kreisverkehr ist in Asphaltbauweise auszuführen. Die Lärmschutzwand ist beiseits begrünt auszuführen.

[2] "Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Boltenhagen", TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, Hamburg, 06.01.2023

- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sondergebiet SO 1 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr": Als Schutz vor einwirkendem Lärm sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2: 2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018[1] unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.
  Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt (Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: maßgebliche Außenlärmpegel La in dB(A)).
- Schallschutz von Schlafräumen: Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts $L_{rN} > 45$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- Ausnahmen: Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/ oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt wird.

Unter Berücksichtigung der Anregungen, die während des Planverfahrens von der Öffentlichkeit gegeben wurden, hat die Gemeinde den Aspekt des Lärmschutzes (Verkehrslärm) gegenüber der Ortslage Wichmannsdorf bereits mit dem erneuten Entwurf beachtet und berücksichtigt dies auch weiterhin in der vorliegenden Bauleitplanung. Im Bereich Wichmannsdorf können an der südöstlichen sowie an der Wichmannsdorfer Straße zugewandten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand Pegelreduktionen von bis zu 5 dB gegenüber der Variante V0 (DTV 2035) erreicht werden.
Lärmschutzwände müssen straßenseitig hochabsorbierend ausgebildet werden, um reflexionsbedingte Pegelerhöhungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu vermeiden.
Die Führung des Radweges Boltenhagen - Klütz und die Anbindung an das weitere Radwegenetz zu den östlich gelegenen Sportanlagen bedingt die Unterbrechung der Fläche für die Lärmschutzmaßnahmen. In der geplanten Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen eine Lücke für die Querung mit dem Geh-/ Radweg erforderlich, um eine fuß-/ radfahrerische Anbindung der Ortslage Wichmannsdorf an die Klützer Straße mit Bushaltestelle zu gewährleisten sowie den Bereich des Ortseinganges mit Sport- und Freizeitanlagen günstig zu erreichen. Die somit zwangsläufig erforderliche Lücke begrenzt den erreichbaren Schallschutz. Eine Verbesserung der

Lärmschutzwirkung könnte erreicht werden, wenn man auf die Lücke verzichten könnte, was jedoch aus vorgenannten Gründen nicht erfolgen soll. Eine Verbesserung der Lärmschutzwirkung kann auch durch konstruktive Maßnahmen, wie ein verdeckter Durchlass, erreicht werden. Diese Möglichkeit ist durch die Festsetzung gedeckt.

Der Kreisverkehr ist in Asphaltbauweise auszuführen. Die Asphaltierung dient der Lärmminderung und ist bereits als Eingangsvoraussetzung bei der Ermittlung der Emissionsansätze berücksichtigt worden. Somit ist die Realisierung der Maßnahme vorzunehmen.

Die Festsetzungen zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sondergebiet SO 1 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" sowie zum Schallschutz von Schlafräumen dienen der Dimensionierung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen und dem Nachweis im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung.

Belange des Schallschutzes, die außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten sind und keinen Eingang in die Festsetzungen gefunden haben, wurden unter "Hinweise" in den Teil B aufgenommen (sh. Punkt 13.7 dieser Begründung).
Die mit dem 4. erneuten Entwurf vorgenommenen Änderungen wirken sich nicht auf die Schutzansprüche der nahegelegenen Bebauung in Wichmannsdorf aus. Auswirkungen in Bezug auf die geringfügige Verschiebung des Kreisverkehrs in Richtung des SO1-Gebietes werden als marginal bewertet und verbleiben wie in den Festsetzungsvorschlägen für den 3. erneuten Entwurf. Es ging hierbei lediglich um eine geringfügige Verschiebung der Flächen. Weitere konkrete Anforderungen können im Antragsverfahren für den Kreisverkehr im Rahmen der Prüfung nach der 16. BImSchV erfolgen.

Die Lärmschutzmaßnahme wird mit dem Kreisverkehr und den verkehrsintensiveren Nutzungen verknüpft. Die Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzmaßnahme ist insbesondere bei Nutzungsaufnahme von öffentlichem Parkplatz/Parkdeck sowie bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Sondergebietes herzustellen.
Für die Feuerwehr wird die Lärmschutzmaßnahme vorab nicht als zwingend erforderlich bewertet, weil die Gemeinde hierfür kein maßgeblich induziertes zusätzliches Verkehrsaufkommen annimmt. Die konkrete Bewertung nach 16. BImSchV bleibt dem Genehmigungsverfahren für den Kreisverkehr vorbehalten; dort sind die fachlichen Nachweise endgültig zu führen.
Die Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde, des Gesundheitsdienstes, des Landesamtes für Gesundheit und Soziales und des Landkreises Nordwestmecklenburg sind Grundlage der schalltechnischen Abwägung.

5. Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a) und b)

5.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

"Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist gemäß Festsetzung III.3 zu entwickeln."

Die Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft getroffen. Sie basiert auf dem städtebaulichen Konzept. Es besteht das Ziel, den Siedlungsrand einzugrünen. Zur Klützer Straße soll sich das Gebiet öffnen (Empfangssituation), so dass hier keine Festsetzung getroffen wurde.

5.2 Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Pflanzliste:

Bäume:
- Feldahorn (Acer campestre),
- Hänge-Birke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Stiel-Eiche (Quercus robur),
- Winterlinde (Tilia cordata).

Obstbäume, alter Sorten:
- Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
- Birne (Pyrus), z.B. “Augustbirne“, „Graf Moltke”,
- Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Sträucher:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
- Hasel (Corylus avellana),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Hunds-Rose (Rosa canina).

Ziel für das Plangebiet ist die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen, daher ist die Pflanzliste Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Beeinträchtigungen von Gehölzen,

entlang Klützer Straße (entlang Wichmannsdorf) sind nicht zu befürchten, da keine Änderungen der Erschließungsachse in diesem Bereich vorgenommen werden.

5.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

"Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung darf ein Wall mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem natürlichen Geländeniveau hergestellt werden. Die Sträucher sind in der Qualität 60/100 cm, in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m ist ein großkroniger Baum mit mindestens 12-14 cm Stammumfang als Überhälter an der südlichen Begrenzung und am Wallfuß anzupflanzen anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend der textlichen Festsetzung III.2.1 zu verwenden. Zu den südlich angrenzenden Flächen ist ein Zaun zu errichten."

Unter Berücksichtigung der Erfahrungen in der Ortslage und unter Berücksichtigung des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser ist der Wall zusätzlich dienlich um gegenseitige Nachbarschaften entsprechend zu würdigen und zu berücksichtigen.
Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung des Ausgleichs- und Ersatzerfordernisses. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Es wurden Festsetzungen unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung, eine umweltschonende Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen zu erzielen, in den Bebauungsplan aufgenommen.
Für die Aufnahme von Festsetzungen in die Bauleitplanung ist beachtlich, dass bodenrechtlicher Bezug bestehen muss; betriebliche oder zeitliche Regelungen können nicht festgesetzt werden.
Die Außenbeleuchtung der Gebäude und auf Freiflächen bei Dunkelheit erleichtert dem Menschen die Orientierung, vermittelt Sicherheit, schützt vor Unfällen und ermöglicht Aktivitäten über Zeiten mit Tageslicht hinaus.
Die Beeinträchtigungen von Menschen, Tieren, Pflanzen, Landschaftsbild durch das künstliche Licht sollen möglichst geringgehalten werden, ohne den Nutzen der Beleuchtung für den Menschen einzuschränken.
Um die übermäßige Lockwirkung der Beleuchtung zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter im Plangebiet zu regeln, wurden entsprechende textliche Festsetzungen formuliert und aufgenommen. Die Festsetzung wurde zu den relevanten Parametern, wie Farbtemperatur der Leuchtmittel, Ausrichtung der Beleuchtung und die Wellenlänge, getroffen. Die Farbtemperatur im Bereich des warmweißen Lichts bis hin zum gelb-orangefarbenem und roten Licht mindert den Insektenanflug. Blaues Licht hat allgemein eine stärkere Anlockwirkung auf Insekten. Doch blaues Licht hat einen wirtschaftlichen und in anderer Sicht ökologischen Vorteil: Je höher der Blauanteil, desto höher die

Energieeffizienz oder im Umkehrschluss: Je wärmer die Lichtfarbe, desto geringer die Energieeffizienz.
Viele Hersteller bieten Leuchten in der Sonderlichtfarbe "Amber" an (bernsteinfarbenes Licht mit einer Farbtemperatur von 1.800 K und Emissionen im Bereich zwischen 500 und 700 nm).
Die Ausrichtung der Außenbeleuchtung soll möglichst nur nach unten erfolgen; es sollten nur voll abgeschirmte Leuchten zum Einsatz kommen (0% upward light ratio). Es soll unnötige Lichtstreuung vermieden werden. Es soll gewährleistet werden, dass das Licht nicht nach oben oder seitlich abgestrahlt wird. Somit kommt es zu keiner unnötigen Blendung, Himmelsaufhellung und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Landschaft können minimiert werden.
Weitere Bedingungen, die den Betrieb der Beleuchtung betreffen (ohne bodenrechtliche Relevanz) sind nicht festsetzbar, sollten jedoch aus ökologischer Sicht beachtet werden:

- Die Beleuchtung sollte nur so hell sein, wie es notwendig ist.
- Die Beleuchtung sollte nur so lange leuchten, wie es erforderlich ist.
- Die Beleuchtung sollte energiesparend, schadstofffrei /-arm und langlebig sein.
- Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Maß reduziert werden.
- Sie ist nach dem aktuellen Stand der Technik zu errichten.

Es empfiehlt sich, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder "smarte" Steuerung einzusetzen. Abweichend sind die Anforderungen aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen, wie z.B. für Arbeitsstätten, zu erfüllen.

5.4 Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 34/36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die 11 hier zu berücksichtigen Ausgleichspflanzungen sind aus dem Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 34/36" und werden wie folgt umgesetzt:

5.4.1 Als Ausgleich für die Rodung von 9 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) sind 3 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen innerhalb der privaten Grünfläche "Schutzgrün"/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).
Die Festlegungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36.1 III. 2 sowie 3.

5.4.2 Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 9 von 11 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, innerhalb der privaten Grünfläche "Schutzgrün"/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).
Die Festlegungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36.1 III. 2 sowie 3.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V unter Beachtung ortsgestalterischer Anforderungen. Die Festsetzungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes und tragen der bedeutsamen Situation am Ortseingang Rechnung.
Es werden Festsetzungen getroffen für:

- Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken
- Dächer
- Fassaden
- sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden
- Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Warenautomaten
- Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
- Ordnungswidrigkeiten.

Während des Planverfahrens lagen 2 Varianten für die gestalterischen Festsetzungen vor. Sie wichen voneinander ab zu den Gliederungspunkten

- Gliederung der Baukörper
- Dächer
- Dachaufbauten
- Dacheindeckungen
- Fassaden

und variieren somit in der Gestaltung der Baukörper. Variante 1 traf strengere Vorgaben in Anlehnung an die traditionelle Bauweise der Strandvillen im Ortszentrum als die Variante 2. Mit der Variante 2 ist die Gestaltung der Baukörper offener gehalten, so dass eine moderne Gestaltung zum Zuge kommen kann. Die Gemeindevertretung hat sich in der Sitzung am 30. Januar 2014 für die Variante 2 ausgesprochen.

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen berücksichtigen die Lage des Welcome-Centers am Ortseingang aus Richtung Klütz.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen will durch die gestalterischen Festsetzungen positiven Einfluss auf die bauliche Entwicklung am Ortseingang nehmen. Großen auf die positive aber auch negative Entwicklung des Ortsbildes können neben den Gebäuden insbesondere die Werbeanlagen, Warenautomaten, Abfallbehälter und Einfriedungen haben. Da mit der Umsetzung der Planung am Ortseingang davon ausgegangen werden kann, dass großes Interesse an der Installation von Werbung bestehen wird, wird hierzu eine entsprechende Festsetzungsdichte festgelegt.
Ostseebad Boltenhagen als anerkanntes Seeheilbad möchte bereits mit einer entsprechenden Gestaltung des "Empfanges" am Ortseingang aufwarten.
Im Hinblick auf die Nutzung von Solarenergie wurde klargestellt, dass entsprechende Anlagen nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig sind, ebenso am Parkdeck.

7. Verkehrliche Anbindung

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 Radwegekonzeptes 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 RASt 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 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.

<u>Variantendiskussion für die Wahl des Kreisverkehrs</u>
Die Variantendiskussion ohne Anspruch auf Vollständigkeit wird anhand von den verschiedenen Varianten 1 bis 4 für einen Kreisverkehr, bereitgestellt durch das Ingenieurbüro Höger und Partner, geführt.

Variante 1

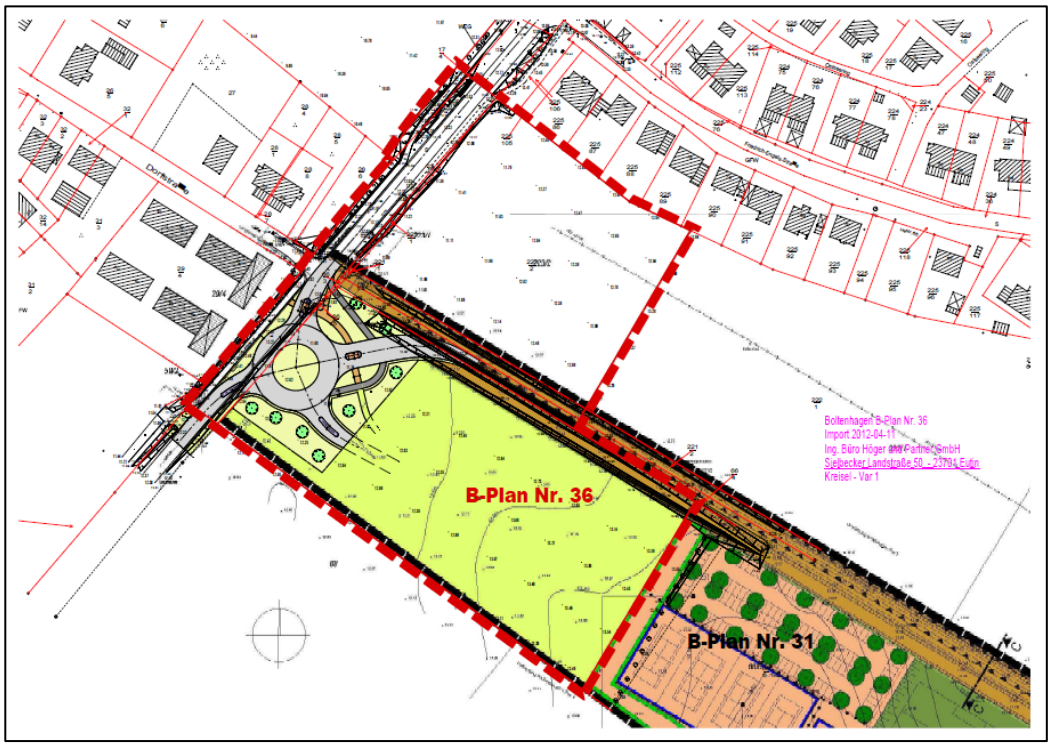


Abb. 6: Variante 1

Variante 2

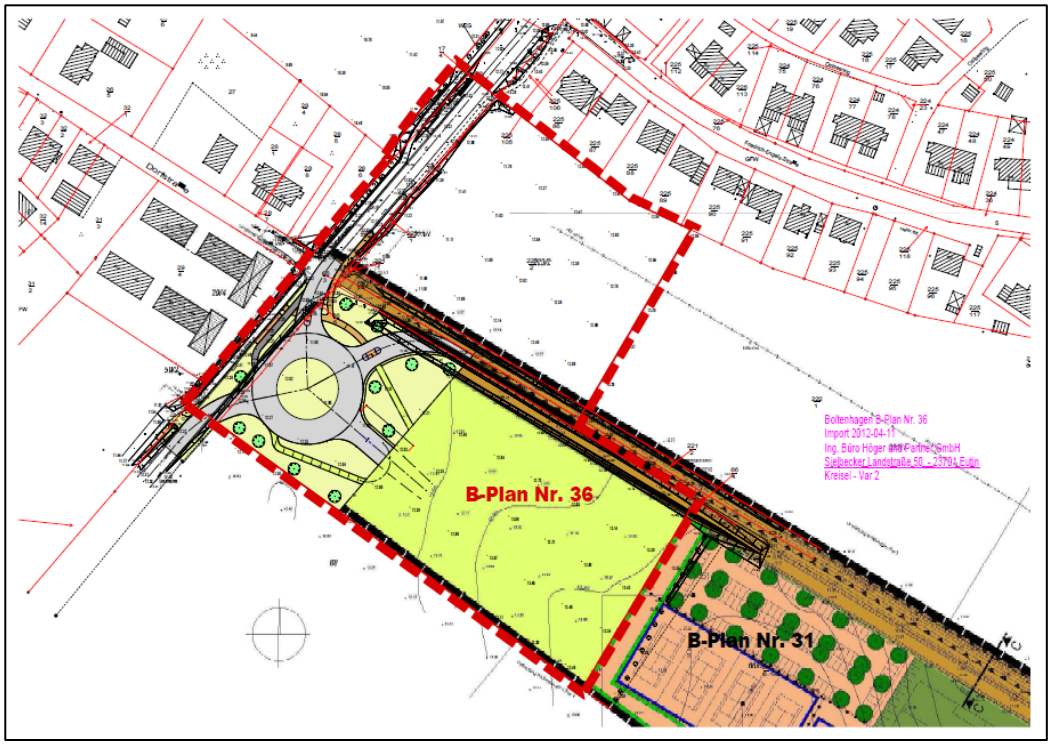


Abb. 7: Variante 2

Variante 3

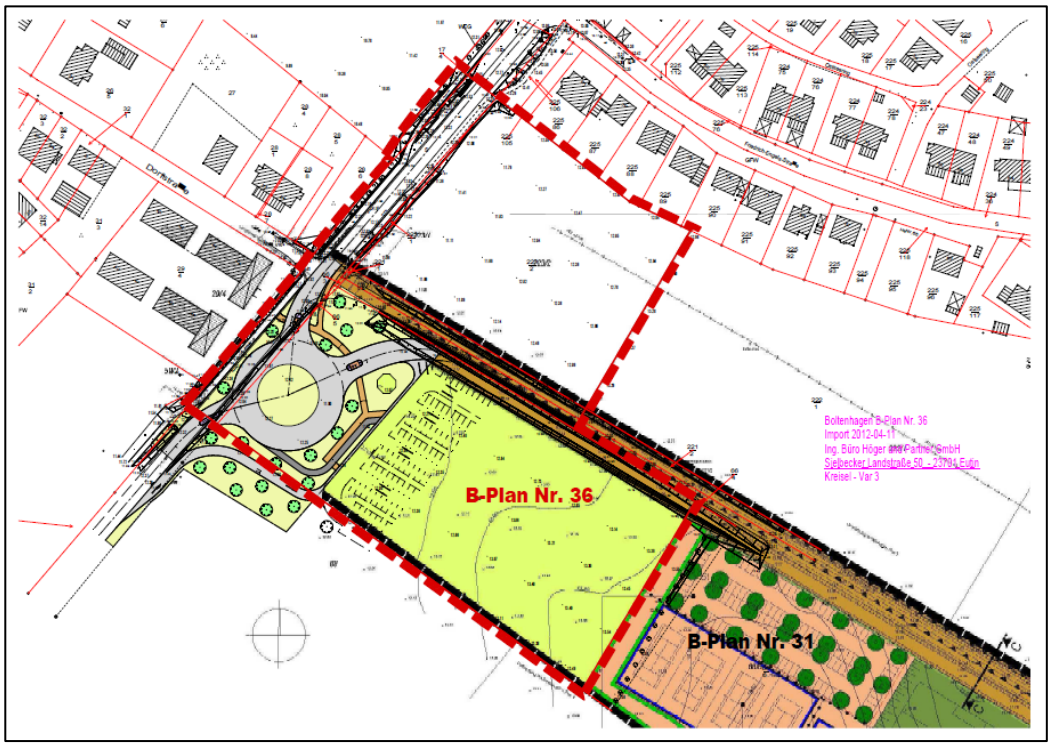


Abb. 8: Variante 3

Variante 4

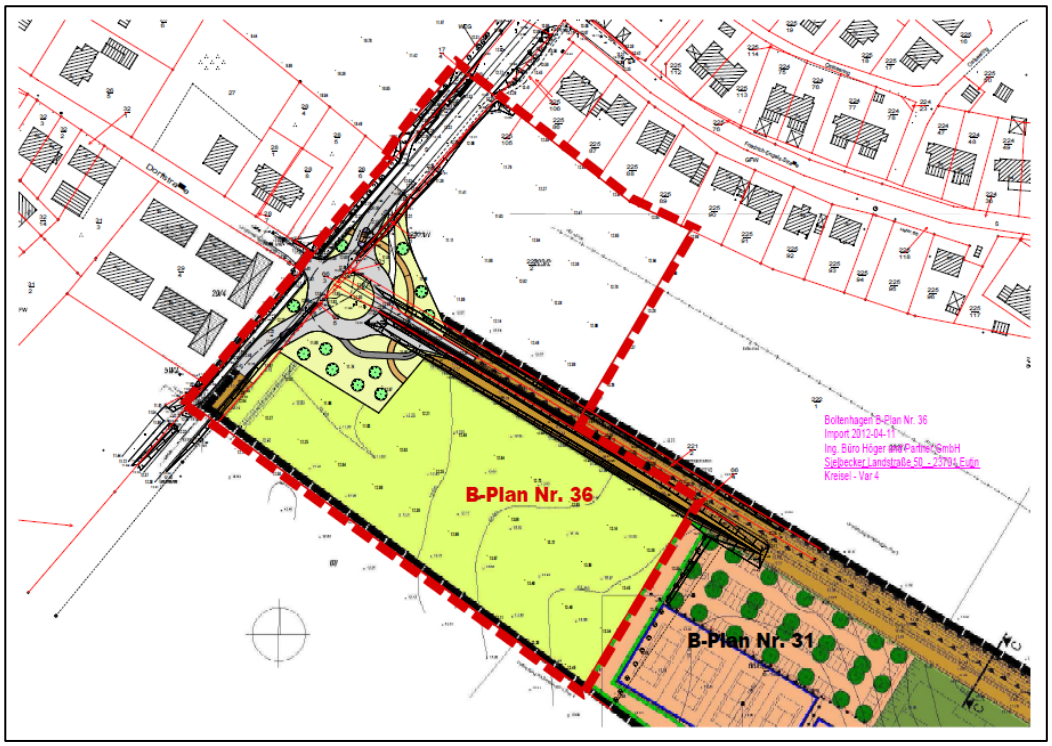


Abb. 9: Variante 4

Es wurden unterschiedliche Kriterien betrachtet:

1. Verbesserung der Ortseingangssituation durch Reduzierung der Geschwindigkeit am Ortseingang.
   Alle vier untersuchten Varianten erfüllen dieses Kriterium.

2. Die verkehrliche Anbindung von Wichmannsdorf soll verbessert werden. Die Variante 4 ist am ehesten geeignet, die Ortslage Wichmannsdorf an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden.

3. Untersuchung der Anbindungen für den ruhenden Verkehr an das neu beabsichtigte Verkehrskonzept mit der Entwicklung des Kreisverkehrs. Die Variante 4 lässt die Einbindung der Parkplätze des ruhenden Verkehrs über die vorhandene Zufahrt zum Sportplatz zu. Die Varianten 1 bis 3 lassen die verkehrliche Anbindung des ruhenden Verkehrs über eine gesonderte Zufahrt zu. Dabei unterscheiden sich die Varianten in der Form der Anbindung an den Kreisverkehr. Auf eine weitere Bewertung wird verzichtet.

4. Die Kreisverkehrsvarianten wurden in Bezug auf die Achse der L03 überprüft.
   Alle Varianten für den Kreisverkehr liegen außerhalb der Achse der L03. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes in der Ortslage Wichmannsdorf ist eine Ausführung des Kreisverkehrs in der Achse nicht gegeben. Diese außerhalb der Achse gelegene Lage wird als Kriterium für eine weitere Verkehrsberuhigung betrachtet.

5. Bewertung der Einordnung eines Welcome-Centers an den Kreisverkehr.

Die Variante 4 ist durch die symmetrische Ausbildung des Kreisverkehrs am ehesten geeignet, ein Welcome-Center mit Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln.

<u>Beschreibung der städtebaulichen Konzeptvarianten unter Bezugnahme auf die Wahl des Kreisverkehrs gemäß Variante 4</u>

Voraussetzung für die Regelung des Welcome-Centers bzw. des Bebauungsplanes in der dargestellten Form ist, dass die Eigentumsverhältnisse geregelt werden.

<u>Variante 1</u>
In Variante 1 ist das Welcome-Center symmetrisch zur Zufahrt zum Sportplatz angeordnet. Neben dem Welcome-Center sind Grünflächen in regional typischer Ausbildung vorgesehen. Am Ortseingang Bepflanzungen mit Kiefern auf Wiesenflächen. Zur Bebauung an der Friedrich-Engels-Straße eine Streuobstwiese. Der Parkplatz ließe bei Beibehaltung des Walles entlang südlich der Zufahrtsstraße zum Sportplatz etwa 300 Stellplätze zu. Nördlich der Zufahrtsstraße würde ein Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleiben.

Strukturkonzept 1

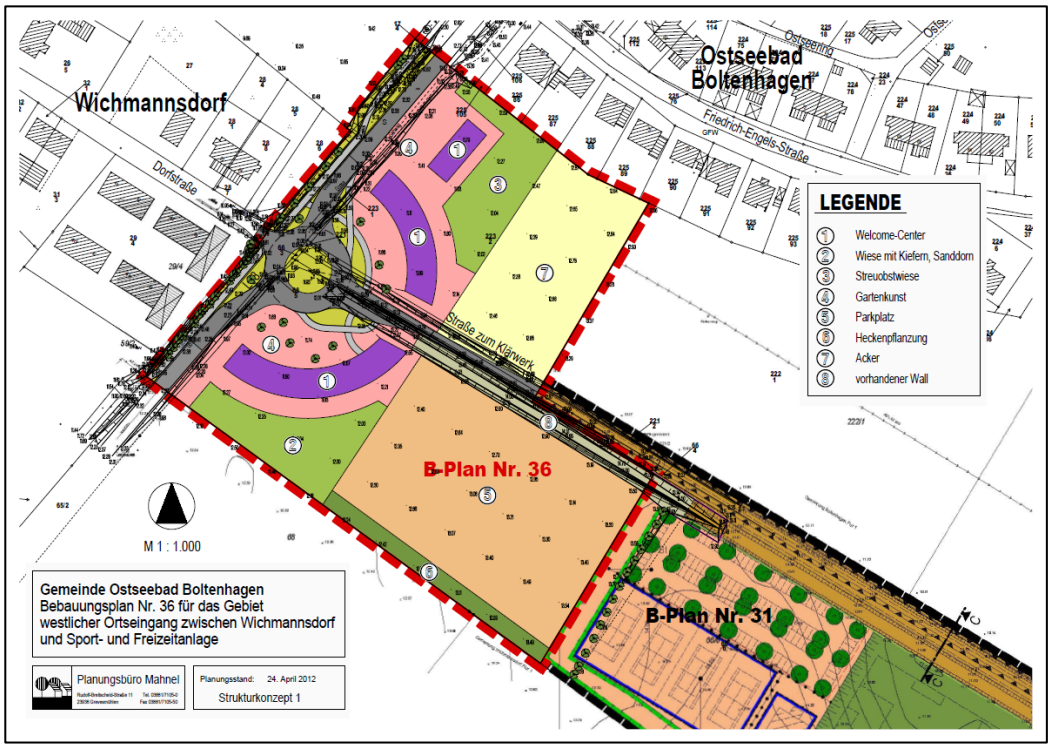


Abb. 10: Strukturkonzept 1

Variante 2

Variante 2 sieht eine weitere Veränderung nördlich der Zufahrtsstraße vor. Der Wall sollte nach Norden verlagert werden. Nördlich des Walles sollen weiterhin Wiesenflächen mit Streuobstbeständen als Abgrenzung bzw. zur Gliederung entwickelt werden. Zwischen dem Welcome-Center und dem Wall sollte eine Spielfläche entwickelt werden. Die Parkplatzkapazität könnte auf ca. 315 Parkplätze dadurch erweitert werden, dass der Wall auf die nördliche Straßenseite verlegt wird.

Strukturkonzept 2

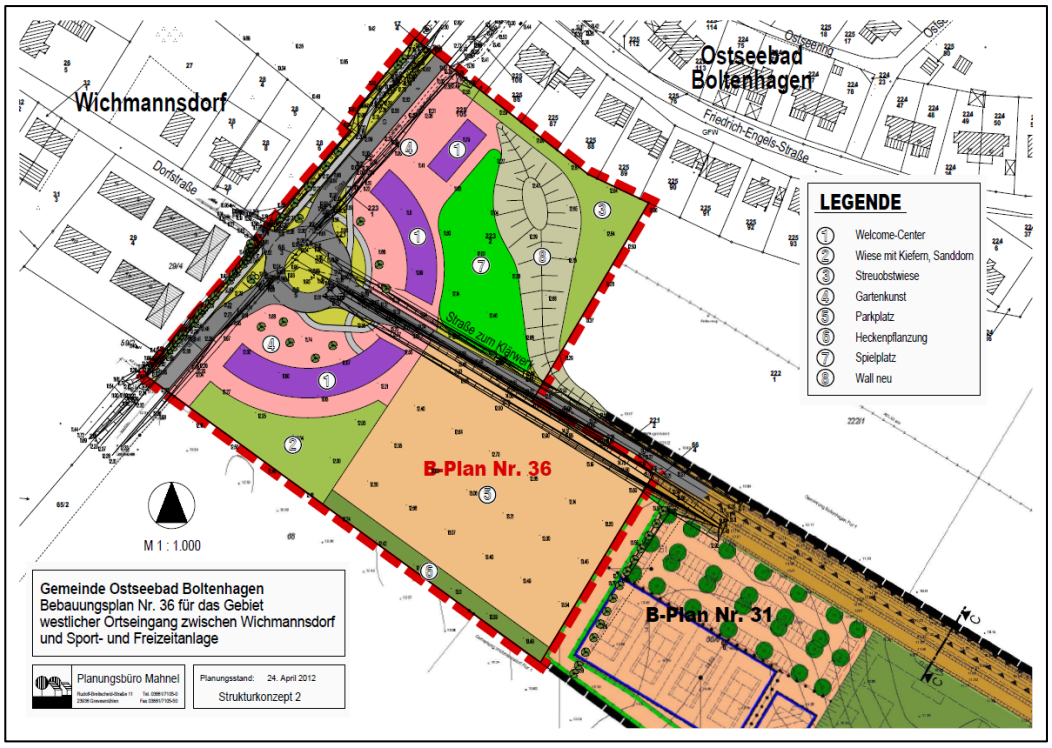


Abb. 11: Strukturkonzept 2

Variante 3

Variante 3 unterscheidet sich dadurch, dass nördlich der Zufahrtsstraße zum Sportplatz noch weitere Parkplatzflächen vorgesehen werden. Dies erfolgt zum Teil auch auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Ansonsten bleibt die Struktur wie in Variante 2. Der Spielplatz wird kleiner. Bei einer Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes könnten etwa 440 Parkplätze hergestellt werden. Die Parkplätze sollen sämtlich von einem Wall, der weich nach Norden hin auszuformen ist, eingesäumt werden.

Strukturkonzept 3

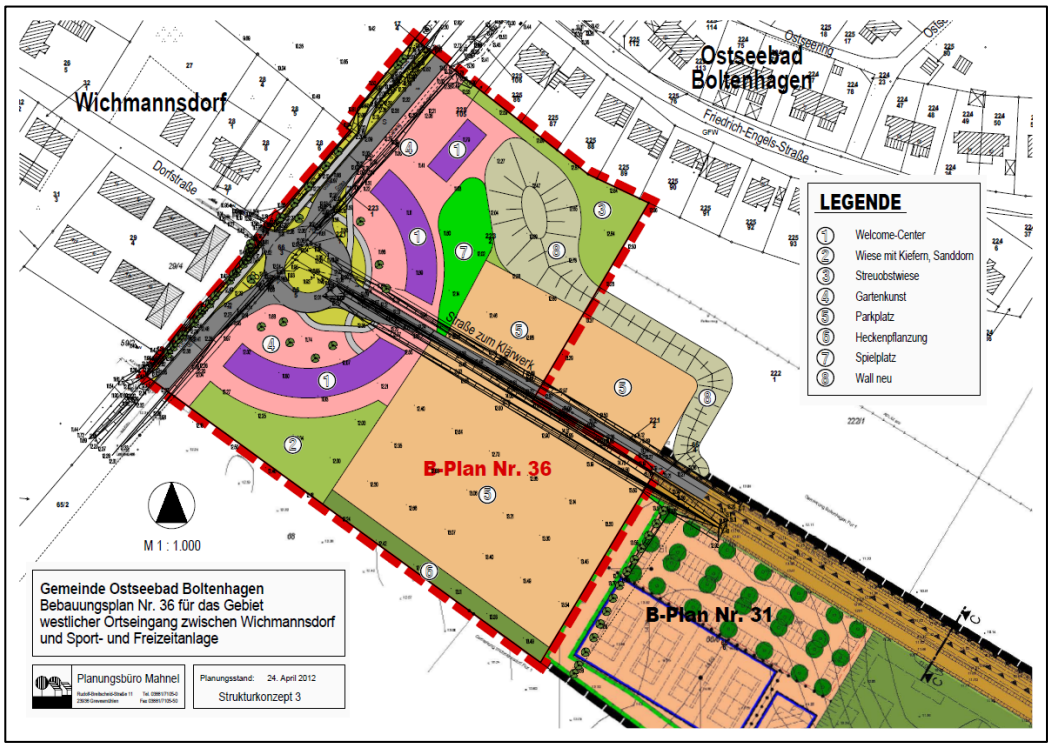


Abb. 12: Strukturkonzept 3

Variante 4

Variante 4 sieht auf der südlichen Parkplatzfläche im Vergleich zu Variante 3 Flächen für Gebäude für Infrastruktur (Sport/ Freizeit) vor. Dadurch würde sich die Gesamtkapazität des Parkplatzes im Vergleich zu Variante 3 reduzieren. Es wären nur 300 Parkplätze möglich.

Strukturkonzept 4

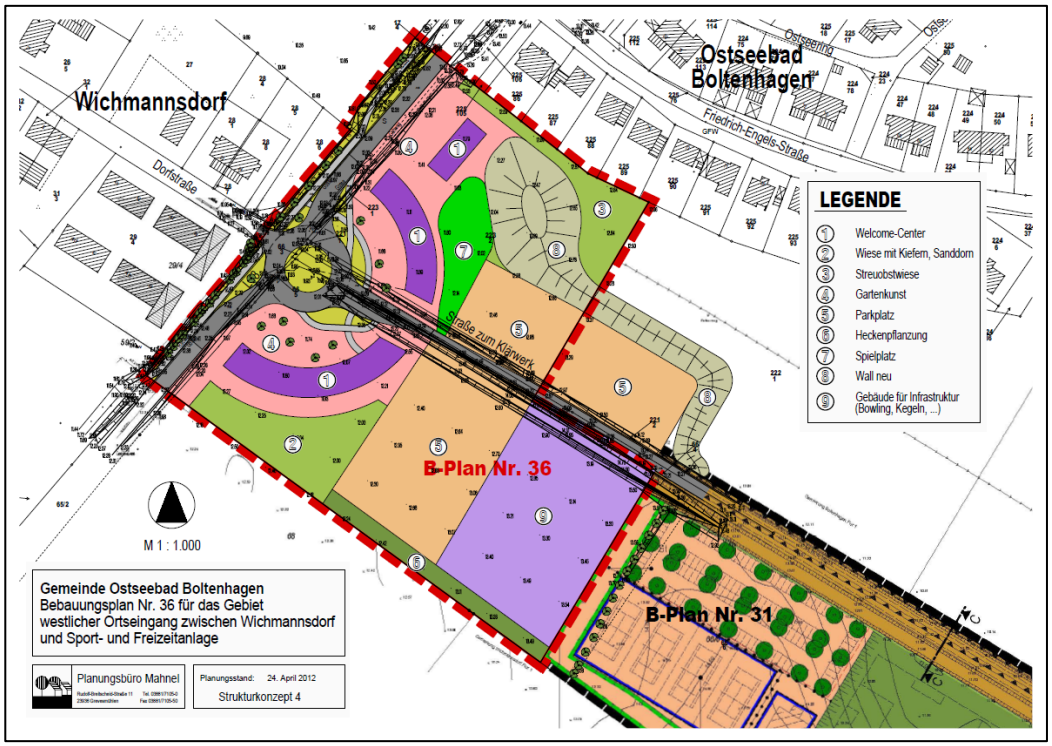


Abb. 13: Strukturkonzept 4

Variante 5

Sofern eine andere Variante des Kreisverkehrs gewählt wird, könnte die Situation am Ortseingang nur anders geordnet werden. Eine Variante hierfür ist mit Variante 5 dargestellt. Durch die Anordnung von Bebauungsflächen soll die Verkehrsachse in Richtung der Ortslage betont werden.

Strukturkonzept 5

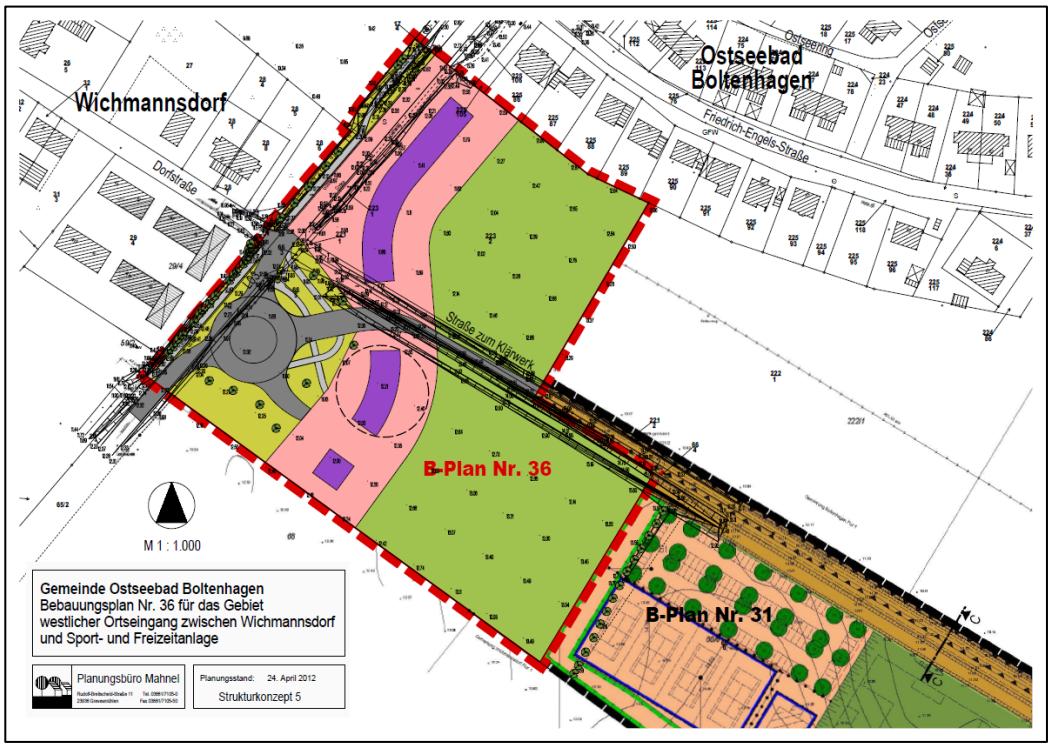


Abb. 14: Strukturkonzept 5

Die Bearbeitung der städtebaulichen Konzeptvarianten ist erfolgt.
Dabei wurde von den Varianten 1 bis 4 jeweils eine unterschiedliche Ausnutzungssituation überprüft.
Die Variante 5 ist für eine Bebauung in der beabsichtigten Form und Ausgestaltung einer Ortseingangssituation nicht geeignet.

Auf der Grundlage der Variante 4 des städtebaulichen Konzeptes wurden für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungsvorschläge im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes getroffen.
Diese Festsetzungen wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Zuge der Abstimmung der vorhabenkonkreten Planung des Kreisverkehrs mit dem Straßenbauamt wurden die hieraus resultierenden Aktualisierungen und Änderungen (im Wesentlichen die Verschiebung in östliche Richtung) mit dem erneuten Entwurf berücksichtigt.

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg teilte in ihrer Stellungnahme vom 12. November 2013 mit, dass der beabsichtigten Änderung der verkehrlichen Anbindung mit Hinweisen zugestimmt wird. Ein Hinweis bestand in der Beachtung der Vorzugsvariante 4;

dies hat die Gemeinde beachtet. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sofern im weiteren Verfahren kein Kreisverkehr hergestellt werden kann, Untersuchungen zum Ausbau des Kreuzungspunktes mit Lichtsignalanlage vorzunehmen ist. Entsprechende Untersuchungen zur Ausbildung des Knotenpunktes wurden mit verschiedenen Varianten berücksichtigt ("Abwägungsunterlage für die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes", erstellt vom Büro Höger und Partner, Eutin).

Anhand der vorgenannten "Abwägungsunterlage ... " wurden die Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin bezüglich der Zulässigkeit des Kreisverkehrs geführt. Der Ausbau des Knotenpunktes ist vom Straßenbauamt Schwerin genehmigen zu lassen.

Die Polizeiinspektion Wismar hat in ihrer Stellungnahme vom 15. Oktober 2013 mitgeteilt, dass aus polizeilicher Sicht Bedenken gegen den Entwurf bestehen. Es wird zu bedenken gegeben, dass eine Verkehrsgefährdung gesehen wird. Durch die östliche Verschiebung des Kreisverkehrs können die Bedenken ausgeräumt werden. Die detaillierte Abstimmung zum Kreisverkehr und dessen Ausformung erfolgt mit dem Straßenbauamt Schwerin unter Einbezug des Landesamtes für Straßenwesen.

Die Planung der Erschließungsanlagen inklusive der Planung des Kreisverkehrs[3] wurde im Jahr 2022 vom Ingenieurbüro Wittenburg aktuell beplant und für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 (Planungsstand: 3. Erneuter Entwurf) zugrunde gelegt. Die aktuelle und verbindlich zugrunde zu legende technische Planung wurde vom Ingenieurbüro Wittenburg mit Stand vom 15.04.2026 zur Verfügung gestellt und ist die Grundlage der Festsetzungen in der Planzeichnung.

8. Immissions- und Klimaschutz

8.1 Immissionsschutz

Schallimmissionen

In Vorbereitung des 3. Erneuten Entwurfes hatte 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[4]. Diese Anforderungen werden auch weiterhin beachtet und berücksichtigt. Für das Bauleitplanverfahren wird das finale Gutachten vom 07.08.2023 verwendet, in dem die gutachterlichen Ergebnisse keine Änderung erfahren haben, die im Gutachten der schalltechnischen Untersuchung vom 06.01.2023 dargestellt sind.

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

---

[3] 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

[4] 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 und gilt auch für den 4. Erneuten Entwurf. Der 4. Erneute Entwurf beinhaltet wie auch der 3. Erneute Entwurf 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.

<u>Geräuschemissionen des Straßenverkehrs</u>
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-Schallleistung 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 Feuerwehrsirene 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.

Vorschläge für textliche Festsetzungen
Aufgrund der Ergebnisse der "Schalltechnischen Untersuchung…" sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm vorzunehmen.
Die Festsetzungsvorschläge, die in der "Schalltechnischen Untersuchung…" formuliert wurden, wurde in den Text-Teil B als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen. Darlegungen hierzu siehe Punkt 4.7 dieser Begründung.

Belange des Schallschutzes, die außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten sind und keinen Eingang in die Festsetzungen gefunden haben, wurden unter "Hinweise" in den Teil B aufgenommen (sh. Punkt 13.7 dieser Begründung).

Geruchsimmissionen
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.

8.2 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.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

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 gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Planverfahren abgestimmt. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände wurden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen, die Anforderungen der Ver- und Entsorger werden beachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung auf die Darstellung der Bestandsleitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen verzichtet wurde.
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[5] durch ein Fachplanungsbüro bearbeitet und liegt den Festsetzungen und Darlegungen des Bebauungsplanes zugrunde. Die Genehmigungsplanung der Erschließungsplanung wurde erarbeitet.

9.1 Wasserversorgung

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.

9.2 Abwasserentsorgung

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

[5] 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

Überbauung ist unzulässig. Die Kosten sind durch den Erschließungsträger zu tragen.
Es ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband abzuschließen.

9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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 vorliegenden Bebauungsplanes 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 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 darauf hin, dass auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gegenüber früheren Varianten präzisiert. Maßgeblich ist die Ableitung über ein westlich bzw. südwestlich der Ortslage Wichmannsdorf herzustellendes Grabensystem bzw. einen offenen Graben, der das Oberflächenwasser geordnet fasst und einer künftigen Vorflut 2. Ordnung zuführt. Die Anträge zur Plangenehmigung des Gewässerausbaus und zur Einleitgenehmigung werden als wesentliche Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss dokumentiert.
Die Begründung sollte klarstellen, dass die erforderlichen Flächen nach der Abwägung zur Verfügung stehen und dass die Umsetzung der Niederschlagswasserableitung auf Grundlage der Abstimmungen mit Zweckverband, unterer Wasserbehörde, Wasser- und Bodenverband und Fachplanung vorbereitet wurde. Soweit bis zum Satzungsbeschluss Genehmigungen noch nicht abschließend vorliegen, ist dies transparent als noch zu dokumentierender Vollzugsschritt darzustellen.

9.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (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 16. Mai 2017 ist für die Löschwasserversorgung ein Bedarf von 96 m³/h über 2 Stunden zu berücksichtigen. Aufgrund von Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen ist bei den vorhandenen Hydranten eine Leistung von > 48 m³/h anzunehmen.
Gemäß der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel vom 16. Mai 2017 sind folgende Löschwasserentnahmestellen mit dem angegebenen Leistungsvermögen heranzuziehen:

- Unterflurhydrant Nr. 1540, Zum Sportplatz 1, > 48 m³/h,
- Unterflurhydrant Nr. 1095, Wichmannsdorfer Straße 24, > 96 m³/h.

Gemäß der vorgenannten Stellungnahme ist einzuschätzen, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36.1 gesichert ist.
Es wurde darauf hingewiesen, dass im Extremfall eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzgebiet entfernt liegen kann. Für den ersten Angriff einer Feuerwehreinheit ist dieser Abstand zu groß. Deshalb wurde empfohlen eine für den Erstangriff angemessene Wassermenge bereits in einem Abstand von 70 m vorzusehen.

Der vorgenannten Erschließungsplanung[6] 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 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 Bebauungsplanes.

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

9.6 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.

9.7 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

[6] 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

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.

9.8 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 Abfallentsorgers 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.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 beträgt ca. 2,00 ha (Planungsstand: 4. Erneuter Entwurf).

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage gliedern sich wie folgt auf (Planungsstand: 4. Erneuter Entwurf):

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m²]	
Baugebiete		
SO1-Gebiet	2.679	**2.679**
Fläche für den Gemeinbedarf		**5.522**
Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"	5.522	
Verkehrsflächen		**10.556**
Straßenverkehrsfläche	7.723	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz/ Parkdeck	2.833	
Grünflächen		**1.260**
Schutzgrün, privat	1.260	
Gesamtfläche des Plangebietes		**20.017 m² ≈ 2,00 ha**

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 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.
Innerhalb des Plangebietes wird eine Grünfläche als Abgrenzung des Siedlungsrandes festgesetzt, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient. Darüber hinaus wird der Ausgleich auf externen Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebiets erbracht.
Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter den Punkten "8.1 Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.
Die Situation im Hinblick auf den Verkehr wird durch die ermöglichte Anlage des Kreisverkehrs anstelle eines Knotenpunktes mit abzweigenden Straßen verbessert.

11.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung (Nr. 36.1) wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umgestaltung des Verkehrsknotens geschaffen; ebenso für die geplanten Nutzungen im Rahmen des Sondergebietes für touristische Infrastruktur, Parkplatz/ Parkdeck und den Feuerwehrstandort.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 bildet derzeit die planungsrechtliche Grundlage. Die Verkehrsflächen bestehen bereits und werden genutzt. Südlich der Straße "Zum Sportplatz" ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt und wird auch entsprechend genutzt. Diese Nutzung ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht mehr auszuüben.

Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste und stärkt mit dieser Planung ihre Tourismusfunktion. Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgt eine Aufwertung des Ortseingangsbereiches der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und eine Entlastung des Ortes in der Regelung des ruhenden Verkehrs durch das P+R-Konzept.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 ist für die Zulässigkeit von Vorhaben der Bebauungsplan Nr. 31 heranzuziehen.

11.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Fuß, per Fahrrad oder per Kraftfahrzeug (Kfz) erreichbar.
Der Gemeinde liegt ein gesamtheitliches Verkehrskonzept vor. Mit einer Verteilung der Verkehrsmengen soll Einfluss auf die zukünftige Regelung des Verkehrs genommen werden. Dies ist ein Baustein des Gesamtverkehrs. Erfahrungen in der Vergangenheit haben die positiven Entlastungseffekte der Parkraumbewirtschaftung für die Ortslage Boltenhagen bereits gezeigt.
Aus Sicht der Gemeinde bestehen zu den Ortseingängen und der Entlastungsabsicht keine Alternativen. Insbesondere im westlichen Ortseingang erfolgt eine Bündelung von Interessen, Reduzierung der Geschwindigkeit am Ortseingang, Schaffung von Voraussetzungen für den ruhenden Verkehr, Verbesserung der Zufahrten für den Ortsteil Wichmannsdorf und die Sport- und Freizeitanlagen. Alternativen hierzu bestehen unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation am westlichen Ortseingang nicht. Hier soll eine Kombination der Ortseinfahrt mit der Zufahrt zu den Sport- und Freizeitanlagen und der Ortslage Wichmannsdorf geschaffen werden. Durch das Angebot für den ruhenden Verkehr am Ortseingang kann hier eine Entlastung erfolgen.
Auch insbesondere aus Sicht des Klimaschutzes sieht die Gemeinde Vorteile für eine Entlastung des Ortes in der Regelung des ruhenden Verkehrs durch das P+R-Konzept.
Die perspektivische Unterbringung eines HUB (Hauptumschlagbasis) außerhalb des Plangebietes hat die Gemeinde bei ihren Betrachtungen des Verkehrs bereits einbezogen, um dies in den Darstellungen der Auswirkungen bereits zu berücksichtigen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde mit dem 3. Erneuten Entwurf eine aktuelle Betrachtung der Schallemissionen aufgrund der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs, des Parkplatzes/ Parkdecks, des Feuerwehrstandortes und des SO 1 – Gebietes vorgenommen, die auch für den 4. Erneuten Entwurf fortgilt. Die gutachterlich erarbeiteten Vorschläge für Festsetzungen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt. Es ist die Errichtung einer Schallschutzwand zwischen der "Klützer Straße" und Wichmannsdorf berücksichtigt worden; hier kann eine Pegelreduktion erreicht werden. Zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im SO 1-Gebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für

die Feuerwehr sind Maßnahmen zum Schallschutz an der Fassade zu beachten.
Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Straße "Zum Sportplatz" von 50 auf 30 km/h ist im Hinblick auf den Lärmschutz ohne Relevanz.
Die Immissionsgrenzwerte werden an den Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches überschritten, jedoch werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht. Bereits im Prognose Nullfall (V0 – Prognose 2035), d.h. ohne die Planungen sind bereits Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu verzeichnen.

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

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

11.5 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Realisierung einschl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (außer Pflanzung von 12 Bäumen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) übernimmt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

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 Bodendenkmales 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.
Die Darstellung der Verdachtsfläche für das Bodendenkmal ist nach der Abwägung beizubehalten. Zur Rechtssicherheit bleibt die nachrichtliche Übernahme bzw. Kennzeichnung im Plan erhalten. Vor Bodeneingriffen ist durch geeignete Voruntersuchung, insbesondere Suchschachtung durch eine zugelassene Fachfirma, zu klären, ob tatsächliche Funde zu erwarten sind. Die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ist zu dokumentieren.

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 LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

Das naturschutzfachliche Defizit des Bebauungsplanes Nr. 36.1 in Höhe von 15.603 m² KFÄ ist durch externe Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren. Die Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in dem rechtskräftigen Ausgleichsbebauungsplan A 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
Eine Doppelanrechnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ausgeschlossen. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 zugeordneten Einzelbaumpflanzungen werden nicht zugleich dem Bebauungsplan Nr. 36.1 als Kompensation angerechnet.

13.5 Zeitraum für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen

Die internen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken abnahmefähig herzustellen.
Die externen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig herzustellen.

13.6 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

13.7 Hinweise i.V.m. dem Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nur eine überschlägige Berücksichtigung des Parkdecks als ebenerdige Schallquelle. Im Baugenehmigungsverfahren des Parkdecks ist ggf. eine detaillierte schalltechnische Untersuchung beizubringen, welche eine eventuell mehrstöckige Ausführung berücksichtigt.
Im Zusammenhang mit der veränderten Verkehrsführung erfolgte 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.

13.8 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die bisherige Nutzung (Mahd) bis zur Bebauung fortgeführt werden.

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

13.9 Gewässerschutz

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

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

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

13.10 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.

13.11 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13.12 Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier Ostseeallee 34/36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive von Flächen des Parkplatzes am Reitstall der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Als Ausgleich für die Rodung von 9 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) sind 3 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen innerhalb der privaten Grünfläche "Schutzgrün"/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).
Die Festlegungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36.1 III. 2 sowie 3.

Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 9 von 11 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, innerhalb der privaten Grünfläche "Schutzgrün"/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).
Die Festlegungen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36.1 III. 2 sowie 3.

13.13 Hinweis Niederschlagswasser/Vorflut

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt auf der Grundlage der fachlichen Abstimmungen zur Herstellung eines westlich bzw. südwestlich der Ortslage Wichmannsdorf gelegenen Grabensystems bzw. offenen Grabens. Die wasserrechtlichen Genehmigungen, insbesondere zur Herstellung der

Vorflut und zur Einleitung, sind vor Umsetzung zu beachten und der Verfahrensakte zuzuordnen.

13.14 Hinweis Straßenplanung/Kreisverkehr

Die konkrete Ausführung des Kreisverkehrs einschließlich Beschilderung, straßenbaulicher Details und Einhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgt im Rahmen der Straßenplanung und der hierfür erforderlichen Abstimmungen bzw. Genehmigungen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 36.1 soll die Ortseingangssituation (westliche Richtung über Wichmannsdorf) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus Richtung Klütz kommend neugestaltet und aufgewertet werden. Eine Empfangssituation soll gestaltet werden. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten für die Anbindung des Ortsteils Wichmannsdorf von der Klützer Straße verbessert werden. Ebenso soll die Knotenpunktsituation in Richtung Sport- und Freizeitanlage verbessert werden.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 "Darstellung des Bestandes und der Planungsziele" dargelegt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Mit dem 4. Erneuten Entwurf ergeben sich marginale Änderungen, die sich nur unwesentlich auf die Flächeninanspruchnahmen und das Plankonzept auswirken. Deshalb wird auf eine erneute Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und Anpassung der Ausgleichsregelung verzichtet. Detaillierte Bewertungen sind auch im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

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

Die Gemeinde Boltenhagen liegt in der Landschaftszone 1 "Ostseeküstenland". Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit 101 "Klützer Winkel" zuordnen. (GLRP – Karte 1: Naturräumliche Gliederung)

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich am westlichen Ortseingang der Ortslage Boltenhagen. Es umfasst das Gebiet zwischen Wichmannsdorf westlich und einer Sport- und Freizeitanlage östlich des Geltungsbereiches.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,00 ha. Davon sind ca. 0,13 ha als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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 2 "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 (Verursacherpflichten), 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

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.

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 laut Gutachten vom Büro Bauer als nicht relevant betrachtet.

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.

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

Auf der Tarnewitzer Huk (nördlicher Teilbereich) befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewirtzer Huk“[7] (Nr. 275). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt minimal 2.600 m.

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.

[7] Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk", vom 21. Oktober 1993

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

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 erstellt. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien durch das Gutachterbüro Bauer.

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 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 36.1 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.

5.4 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung
a1-a3) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	Beschreibung Bestand: siehe unter Gliederungspunkt 5.5 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht. Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt geringe Teile sind Straßenfläche bzw. Pkw-Stellplätze geringe Bedeutung	Überbauung von hauptsächlich Ackerflächen und damit Lebensraumverlust; erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist beigefügt und interne und externe Kompensationsmaßnahmen benannt (siehe Punkt 5.6 - Umweltteil). Ein vollständiger Ausgleich wird erreicht. Plangebiet hat keine hervorzuhebende Bedeutung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange. Es wurden die potentiell vorkommenden Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien untersucht. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit konnte nicht festgestellt werden. (siehe Punkt 5.5 - Umweltbericht sowie Gutachten von M. Bauer). Es werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen der Brutvögel und der Amphibien erforderlich. Die bisherige Nutzung (Mahd) sollte bis zur Bebauung fortgeführt werden. Und 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) aus den Gräben zu entfernen sind.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung
			Baubedingte Auswirkungen: Die Auswirkungen sind unerheblich, da sie zeitlich begrenzt sind. Anlagebedingte Auswirkungen: Die anlagebedingten Auswirkungen sind unerheblich. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die untersuchten Artengruppen der Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppen auszugehen. Betriebsbedingte Auswirkungen: Unerhebliche Auswirkungen.
a4) Fläche	erheblich	Der B-Plan Nr. 36 wird auf einer Teilfläche des B-Planes Nr. 31 aufgestellt. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft. Die Flächeninanspruchnahme hat eine Größe von ca. 1,94 ha.	Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist teilweise durch die temporäre Nutzung als Parkplatz teilversiegelt. Im Plangebiet befinden sich offen gelassene Flächen, Trittrasen und Wallflächen an der Landesstraße. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Baubedingte Auswirkungen: Die Auswirkungen sind vernachlässigbar, da sie zeitlich begrenzt sind. Flächen über den Geltungsbereich hinaus werden nicht beansprucht. Anlagebedingte Auswirkungen: Die anlagebedingten Auswirkungen sind erheblich, da es zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung
			Fläche und Neuversiegelungen von bisher unversiegelter Fläche kommt. Betriebsbedingte Auswirkungen: Keine Auswirkungen.
a5-a6) Boden, Wasser	gering erheblich	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. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einem potentiell nutzbaren Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen. (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) geringe Bedeutung	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 und den vorgenommenen Bodenaustausch ist der natürliche Boden verdichtet. Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, kaum bis keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist 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. Für die fachtechnische Prüfung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird das Ingenieurbüro Wittenburg einbezogen. Detaillierte Ausführungen dazu sind unter Punkt 9.3 Städtebaulicher Teil der Begründung zu entnehmen.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung
			Baubedingte Auswirkungen: Die Auswirkungen sind unerheblich, da sie zeitlich begrenzt sind. Anlagebedingte Auswirkungen: Die anlagebedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingeschätzt. Die Böden sind anthropogen vorbelastet, das natürliche Bodengefüge ist zerstört. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Betriebsbedingte Auswirkungen: Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Boden oder das Grundwasser sind nicht zu erwarten.
a7-a8) Luft, Klima	unerheblich	hauptsächlich Ackerflächen von Überbauung betroffen mittlere Bedeutung für die Frischluftentstehung	stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung die jedoch nur kleinklimatisch wirksam wird; keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen; keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung; Pflanzungen in den Randbereichen (siehe Kompensationsmaßnahmen Punkt 5.6-Umweltteil) tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Baubedingte Auswirkungen: Die Auswirkungen sind unerheblich, da sie zeitlich

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung
			begrenzt sind. Anlagebedingte Auswirkungen: Die anlagebedingten Auswirkungen sind unerheblich, da das Plangebiet nur kleinklimatisch wirksam wird und in Boltenhagen ohnehin günstige klimatische Ausgangsbedingungen vorhanden sind. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Betriebsbedingte Auswirkungen: Die Nutzungsintensivierungen werden lediglich eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.
a9) Landschaftsbild	gering erheblich	Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand Wichmannsdorf und Boltenhagen keine hervorzuhebende Bedeutung als landschaftlicher Freiraum Landschaftsbildraum Bewertung - gering bis mittel; (www.umweltkarten.mv-regierung.de) topographisch betrachtet - relative ebenes Gelände leicht abfallend in westliche Richtung, Höhen bei etwa 12-12,5 m HN (www.umweltkarten.mv-regierung.de)	Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch die Siedlungsflächen der Ortslagen Boltenhagen und Wichmannsdorf, durch die Kläranlage sowie durch die Sportanlagen (Funktionsgebäude, Zaun) und die Verkehrsanlagen des B-Planes Nr. 31 gegeben. Mit der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird eine Siedlungslücke in einem durch bauliche Anlagen vorgeprägten Bereich geschlossen. Visuelle Grenze der vorhandenen Siedlungsbereiche bzw. Sportanlagen wird nicht überschritten. Minderung der Beeinträchtigungen durch Einbindung der geplanten Bebauung mit Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes; (siehe Kompensationsmaßnahmen Punkt 5.6- Umweltteil).

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung
			Baubedingte Auswirkungen: Die Auswirkungen sind unerheblich, da sie zeitlich begrenzt sind. Anlagebedingte Auswirkungen: Die anlagebedingten Auswirkungen sind gering erheblich, da das Landschaftsbild bereits durch die Siedlungs- und Sportanlagenflächen geprägt ist. Der temporär genutzte Parkplatz stellt eine maßgebliche Vorbelastung dar. Betriebsbedingte Auswirkungen: Keine Auswirkungen.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	Abstand der geplanten baulichen Entwicklung den Natura 2000-Gebieten minimal ca. 1,2 km (VSG-Gebiet)	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 nicht zu erwarten.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf	unerheblich	Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Ortslage von	Entwicklung von Flächen für die Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur (fließender und ruhender

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
Menschen, Gesundheit und Bevölkerung		Boltenhagen. Der Vorhabenstandort ist geprägt durch ackerbauliche Nutzung. Angrenzend ist eine Sport- und Freizeitanlage vorhanden. mittlere-hohe Bedeutung	Verkehr) sowie für die Herstellung von sportiven und touristischen Infrastruktureinrichtungen: -Gestaltung der Ortseingangssituation -Schaffung eines "Welcome"-Centers -Überarbeitung des Verkehrskonzeptes – Parkmöglichkeiten und Shuttleservice - Örtliche Feuerwehr Boltenhagen befindet sich im Tourismusmus-schwerpunktraum – Vereinbarkeit mit den Zielen der übergeordneten Planungen ist gegeben. 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. Detaillierte Informationen zu Immissionen sind unter Punkt 8.1 im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden. Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm vorzunehmen.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Das Gebiet ist Teil der Infrastruktur für Erholungssuchende. Unter Berücksichtigung von Vorschriften und Gesetzen werden die Auswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand als unerheblich eingeschätzt. Baubedingte Auswirkungen: Die Auswirkungen sind unerheblich, da sie zeitlich begrenzt sind. Anlagebedingte Auswirkungen: Die anlagebedingten Auswirkungen werden als unerheblich eingeschätzt. Die Infrastruktur wird verbessert. Durch die Umsetzung der Planung kommt es nicht zu erheblichen Erhöhungen von Lärmemissionen (siehe auch Gliederungspunkt 8.1 – Städtebaulicher Teil). Betriebsbedingte Auswirkungen: Keine weiteren Auswirkungen durch Nutzungsintensivierungen aufgrund der Vorbelastungen.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	unerheblich	Bodendenkmale bekannt	Innerhalb des Änderungsbereiches sind Bodendenkmale gemäß Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Bodendenkmales sichergestellt

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			wird. Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe im städtebaulichen Teil). Die baubedingten und anlagebedingten Auswirkungen werden hier überlagert. Die Vorschriften zum Umgang mit Bodendenkmalen sind zu beachten. Betriebsbedingte Auswirkungen: Keine Auswirkungen.
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Auswirkungen durch Emissionen Abfälle/ Abwässer werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		wirksamer Flächennutzungsplan (10. Änderung) liegt vor; Änderungsbereich wird als Straßenverkehrsfläche, Parkplatzfläche, Sondergebiet - Touristische Infrastruktur und Sondergebiet für Sport- und Spielanlagen	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde parallel die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wirksam. Derzeit erfolgt die Anpassung gemäß der geänderten Planungsziele mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		dargestellt; Landschaftsplan für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt vor	
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	unerheblich	-	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.
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	-	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für u.a. die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, so dass auch die Wechselwirkungen als eher gering eingeschätzt werden. Minderungen erfolgen durch die Festlegungen zu Pflanzungen usw. im Rahmen der Kompensations-maßnahmen. Durch die Schaffung eines Welcome-Centers mit Stellplätzen usw. soll eine Regelung der innerörtlichen touristischen Infrastruktursituation erfolgen –

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Verbesserung der Erholungsnutzung.
j) Auswirkungen zul. Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen	nicht betroffen	-	Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.
Kumulierung mit Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	gering erheblich	-	Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 38 werden die Entwicklungen der Verkehrsmengen und daraus folgend des Verkehrslärms betrachtet. Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse werden jeweils separat bewertet.
Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels	gering erheblich	Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Einbeziehung von Flächen für die Landwirtschaft.	Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.
Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht betroffen	-	Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Planebene nicht getroffen werden.

5.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung, Stand 07. Januar 2023, erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird.
Im Jahre 2013 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Aufgrund des geänderten Plangeltungsbereiches sind aktuell genutzte Ackerflächen nördlich der Straße "Zum Sportplatz" nicht mehr Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Es erfolgten die Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten besteht auf aufgrund des Biotopstandortes nicht.

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich zuzüglich 20 m. Der Plangeltungsbereich ist aktuell dem Biotoptyp Artenarmer Zierrasen (PER) zuzuordnen. An den Plangeltungsbereich grenzen Ackerflächen und die L 03 an.

5.5.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung werden der aktuelle naturräumliche Bestand sowie das Gutachten des Gutachterbüros Martin Bauer herangezogen.

Im Jahre 2013 wurden Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Reptilien und Amphibien durch das Gutachterbüro Bauer vorgenommen, da nur von einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen wurde. Im Ergebnis der Untersuchung wurde das Gutachten "Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Amphibien und Reptilien – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" für den „Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage" erstellt. Der Plangeltungsbereich hat sich geändert, entsprechend erfolgte die Erarbeitung eines „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Grundlage einer Potentialabschätzung“ der planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

5.5.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im

Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot:
tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.5.3 Relevanzprüfung und Bestandsdarstellung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangenen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist. Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Eventuelle Vergrämungen von geschützten Tierarten- insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten- bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Siedlungsrandlage und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Einige Teilbereiche liegen brach oder werden als Parkplatzfläche genutzt.
Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Aufgrund dieser anthropogenen Überprägung nehmen die Gehölzstrukturen in der näheren Umgebung potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen ein.

Das Gutachterbüro Bauer hat die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien untersucht, da nur von einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen wird. Nachfolgend werden die relevanten Inhalte des oben genannten Gutachtens zusammenfassend dargestellt:

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich betrachteten planungsrelevanten Artengruppen. Alle übrigen Arten und Artengruppen wurden im Zuge der Relevanzprüfung in Verbindung mit Tabelle 2 der HzE ausgeschlossen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet. Zusätzlich erfolgten Geländebegehungen (1. September und 9. September 2022) zur Plausibilitätsprüfung. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren. Es wird ein Wirkraum um den Plangeltungsbereich von 20 m betrachtet.

Brutvögel
Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel. Es wurde der worst-case angenommen. Diese Annahme basiert aber auf den tatsächlichen Bestand und die Vorbelastungen. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung des Brutvogelbestandes des Plangeltungsbereiches zuzüglich von 20 m auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und einer zweimaligen Begehung des Gebietes am 1. September und 9. September 2022 zur Plausibilitätsprüfung.

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.

Der Plangeltungsbereich hat keine Bedeutung für Brutvogelarten.

Reptilien
Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und in Ergebnis der Plausibilitätsprüfung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung und der Verinselung nicht zu erwarten. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser

Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Planbereiches.

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell und aktuell keine Amphibien vor.
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.

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

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine rechtlich begründeten Maßnahmen erforderlich.

Amphibien
Im Umfeld um den Plangeltungsbereich (300 m) liegen keine Kleingewässer, die eine Bedeutung als Laichhabitat für Amphibien haben könnten.
Die Kleingewässer im weiteren Umfeld sind stark beschattet und überwiegend nur temporär wasserführend. Diese Gewässer besitzen keine Bedeutung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Amphibien. Durch die angrenzende Siedlung und die vielbefahrene L03 sind Wanderungen durch den Plangeltungsbereich nahezu unmöglich.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgte eine Potenzialabschätzung der Amphibien auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Betrachtungsgebietes und des weiteren Umfeldes.

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 Vorhabenbereich gibt es aufgrund der Gewässerarmut und der nordöstlich angrenzenden Siedlungsflächen und der Trasse der L03nicht. Der Vorhabenbereich stellt keinen Lebensraum als Winterquartier für Amphibien dar.

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.

5.5.4 Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen
Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen
Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im Untersuchungsgebiet kommen keine Brutvögel vor. Es bleiben Lebensräume wie Ackerflächen und Saumstrukturen in den angrenzenden Bereichen erhalten (Ausweichen möglich).

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingt sind aufgrund der Vorbelastungen keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

5.5.5 Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die bisherige Nutzung (Mahd) bis zur Bebauung fortgeführt werden.

Reptilien
Für die Reptilien sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

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

Vorsorgemaßnahmen
Es sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

5.5.6 Zusammenfassung Belange des Artenschutzes

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des §44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG. Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

5.6 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.6.1 Vorbemerkungen

Die Teilung des Plangeltungsbereiches erfolgt in den Bebauungsplan Nr. 36.1 und in den Bebauungsplan Nr. 36.2. Die Planverfahren werden mit unterschiedlichen Geltungsbereichen separat geführt. Wie bereits dargelegt, wird zunächst das Planverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 mit diesem Verfahren weitergeführt. Die Teilung des Plangeltungsbereiches und die Weiterführung in zwei separaten Planverfahren hat Auswirkungen auf die Gesamtbilanz. Der zu erbringende Ausgleichsumfang wird jeweils eigenständig nach der HzE 2018 ermittelt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden dem Ausgleichsbebauungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugeordnet. Die Ausgleichsbebauungspläne der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich auf gemeindeeigenen Flächen und sind bereits rechtskräftig. Die Gemeinde kann somit auf den gemeindeeigenen Flächen den für den Bebauungsplan Nr. 36.1 erforderlichen Ausgleichsumfang realisieren. Die

Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im rechtskräftigen Ausgleichsbebauungsplan A 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Eine detaillierte Differenzierung des Ausgleichsumfangs ist mit der unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss abzustimmen.

5.6.2 Allgemeine Grundlagen - Planungskonzept

Durch den Bebauungsplan werden maßgeblich intensiv genutzte Ackerflächen sowie vorhandene Straßenflächen überplant. Für den Bebauungsplan Nr. 36.1 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 bei der Ausweisung der Bestandsbiotoptypen als Grundlage genommen. Entlang der westlichen Begrenzung des Bebauungsplanes sind weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 18a zu beachten. Zukünftig ist im Plangeltungsbereich die Ausweisung von Sondergebietsflächen, Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung und Verkehrsflächen sowie einer Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" vorgesehen. Insbesondere durch die Ausweisung der Sondergebiets-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen ist eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Fläche zu erwarten.

In Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Bilanzierung wird auch der Schutzstatus des Gehölzbestandes geprüft. Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen.

5.6.3 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist” (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

5.6.4 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Boltenhagen, östlich des Ortsteils Wichmannsdorf.

Nordöstlich vom Plangebiet befindet sich Wohnbebauung (OER). Die Wohnbebauung ist durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit intensiv genutzten Gartenflächen geprägt. Der Bereich nordwestlich ist durch intensive Ackernutzung (ACL) gekennzeichnet. Zwischen Wohnbebauung und Ackerflächen befindet sich die Klützer Straße (OVL), die in südwestliche

Richtung durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36.1 führt und anschließend weiter nach Klütz verläuft. Die Landesstraße wird auf der Westseite von einem Geh- und Radweg (OVF) begleitet. Weiterhin sind an der Straße und am Geh- und Radweg Grünstreifen (PER) vorhanden, die bereichsweise durch Anpflanzungen von Heckenabschnitten und Einzelbäumen gegliedert werden.
Östlich des Geltungsbereiches befinden sich Ackerflächen (ACL) Sport- und Spielflächen (PZO), Verkehrsflächen (OVL, OVP) und naturschutzfachliche Maßnahmenflächen (BHJ).
Die Flächen südlich des Bebauungsplanes werden durch intensive Ackernutzung bestimmt. Südwestlich verläuft die Landesstraße 03 (OVL) in Richtung Klütz. Straßenbegleitend verläuft ein asphaltierter Geh- und Radweg (OVF). Westlich des Radweges ist ein ca. 3,0 m breiter Streifen mit Anpflanzungen von Heckenabschnitten und Einzelbäumen (BHJ) ausgebildet. Die Flächen zwischen Straße und Radweg sowie zwischen Straße und Ackerfläche sind als gräserdominierte Brachestreifen (ABO) ausgebildet.

Westlich vom Bebauungsplan befindet sich die Ortslage von Wichmannsdorf. Dieser Bereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18a planungsrechtlich geregelt. Die festgesetzten Wohnbauflächen im Wirkbereich des B-Planes Nr. 36.1 werden als verdichtetes Einzelhausgebiet (OER) kartiert. Neben den Verkehrsflächen (OVL) werden auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland (PGN) aufgenommen.

Das Plangebiet selbst wird durch intensive Ackernutzung (ACL) charakterisiert. Entlang der westlichen Begrenzung verläuft die Landestraße 03 (OVL) mit direkt angebautem Gehweg auf der Westseite der Straße. Der Geh- und Radweg wird nördlich von Wichmannsdorf- hier ist auch eine Bushaltestelle (OVF) vorhanden- mit einem Abstand von ca. 5 m neben der Landesstraße weitergeführt. Auf der Ostseite der Straße befinden sich nördlich der Einmündung zur Kläranlage ebenfalls eine Bushaltestelle (OVF) mit angeschlossenem Geh- und Radweg (OVF) sowie intensiv gepflegte Rasenflächen (PER). Teilbereiche der Landesstraße sind durch die Bebauungspläne Nr. 18a und Nr. 31 planungsrechtlich festgesetzt. Ebenso sind die Flächen entlang der Zuwegung zur Kläranlage durch den Bebauungsplan Nr. 31 als Straßenverkehrsfläche (OVL) festgesetzt. Auf der Nordseite dieser Zuwegung wurde ein zu bepflanzender Lärmschutzwall festgesetzt. Der Wall ist mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen und wird deshalb als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) bewertet. Entlang der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist weiterhin ein Ackerrandstreifen (ABO) ausgebildet.

5.6.5 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN

2006[8]). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartierergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 2: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert[a]	Durchschnittlicher Biotopwert[b]	Oberer Biotopwert[c]
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12
a: Unterer Biotopwert - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V b: Durchschnittlicher Biotopwert - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V c: Oberer Biotopwert - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V			

[8] Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

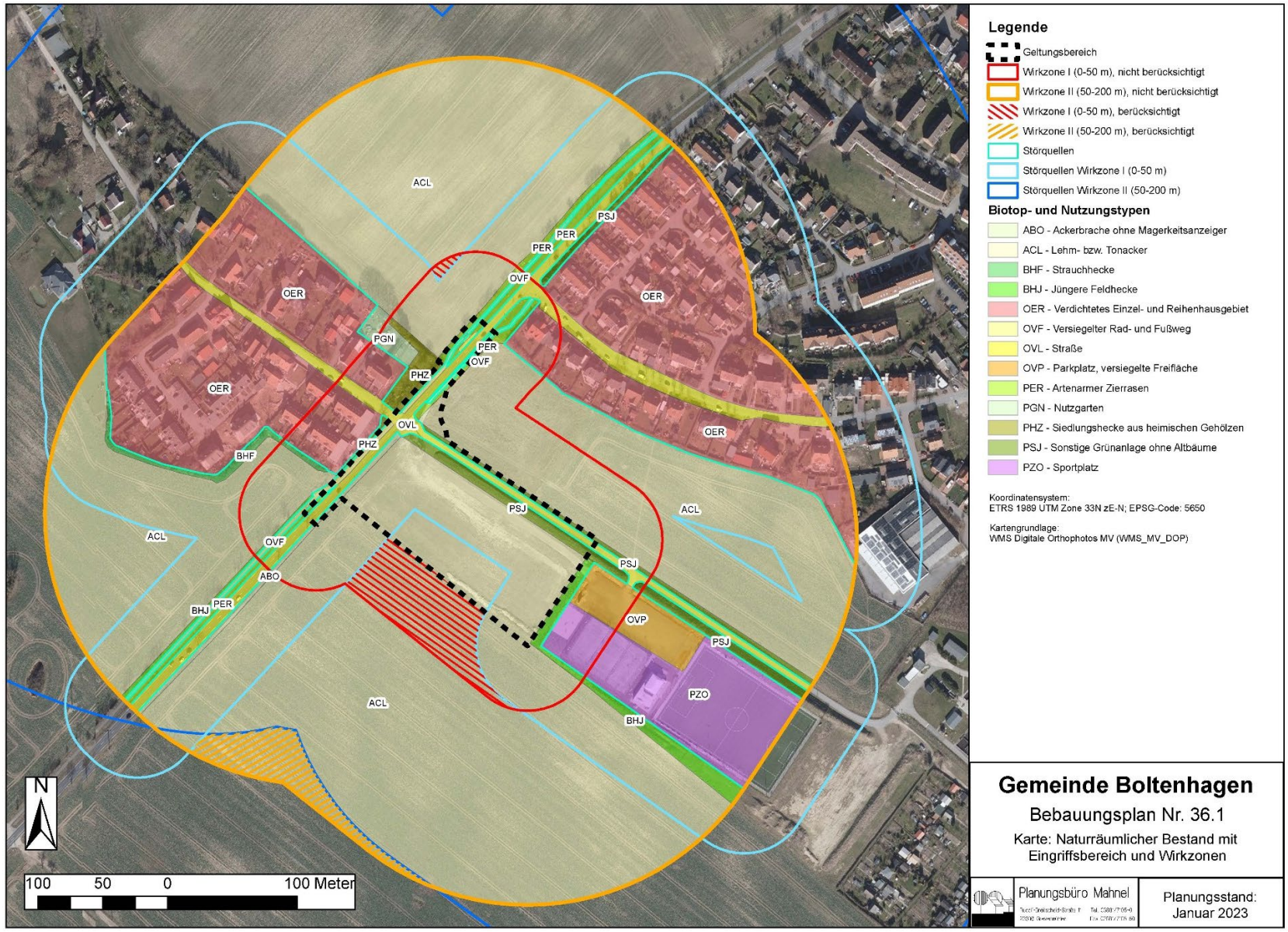


Abb. 15: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 3 Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	§20	3	6,0
2.3.5	BHJ	Jüngere Feldhecke	1	3	§20	3	4,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	0	1	-	1	1,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	0,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	0	-	0	0,5
13.9.1	PZO	Sportplatz	0	0	-	0	0,1
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	0	0	-	0	0,2
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,0

Bei der ausgewiesenen **Jüngeren Feldhecke (BHJ)** handelt es sich um die im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzte Maßnahmenfläche, die als Heckenpflanzung auszubilden ist. Da diese Hecke noch nicht hergestellt wurde, wird für die geplante Heckenpflanzung der untere Biotopwert von **4,0** festgelegt.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten **Ackerflächen (ACL)** erhalten eine untere Kompensationswertzahl von **1,0**. Die Flächen werden sehr intensiv genutzt und bearbeitet. Insbesondere auf den Ackerflächen sind neben den Feldfrüchten keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt.

Bei der **Ackerbrache (ABO)** handelt es sich um ruderale Streifen im Übergangsbereich der Ackerflächen. Sie sind dementsprechend durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen aber auch durch die angrenzenden Nutzungen (Straße, Wohnbauflächen) beeinträchtigt. Zusammenfassend wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Die **Zierrasenflächen (PER)** unterliegen einer regelmäßigen Pflege und sind relativ artenarm ausgebildet. Deshalb wird eine mittlere Kompensationswertzahl von **0,5** verwendet.

Mit dem kartierten **Nutzgarten (PGN)** sind Bereich im B-Plan Nr. 18a erfasst, die gärtnerisch bewirtschaftet werden. Eine intensive Nutzung der Flächen ist gegeben. Die Flächen weisen zumeist auch eine vertikale Strukturierung durch Obst- und Ziergehölze auf. Es wird von einem mittleren Kompensationswert in Höhe von **0,5** ausgegangen.

Der **Sportplatz (PZO)** im Bereich des B-Planes Nr. 31 wird als Biotopkomplex kartiert. Unter Beachtung der Versiegelungen (Gebäude, Tennisplätze) und der intensiven Nutzung wird ein unterer Kompensationswert von **0,1** verwendet.

Die außerhalb des Geltungsbereiches als Biotopkomplex kartierten Wohnbauflächen **Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)** erhalten eine Kompensationswertzahl von **0,2**, weil hier neben den versiegelten Gebäuden und Flächen auch die unversiegelten Grundstücksflächen Bestandteil des Biotopkomplexes sind.

Bei den vorhandenen versiegelten Flächen **(OVF, OVL, OVP)** sind die Funktionen des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den Einbau von verdichtungsfähigem Material, durch Vollversiegelung oder Ablagerungen gestört. Standortheimischer Bewuchs wurde völlig unterbunden oder ist nur in Randbereichen möglich. Entsprechend gering ist auch die Bedeutung dieser Flächen für die heimische Fauna. Diese Bereiche erhalten eine Kompensationswertzahl von **0,0**.

<u>Ermittlung des Lagefaktors</u>
Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 4: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Das Plangebiet grenzt an die Landstraße L03 und an die Straße Zum Sportplatz. Die Auswirkungen der Straßen sind zu überprüfen. An das Plangebiet grenzt zusätzlich ein Sportplatz.
Im Nordwesten Norden und Nordosten befinden sich bereits anthropogen vorgeprägte und vorgenutzte Bereiche der Wohnnutzung.
In der Anlage 1 zur Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

<u>Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)</u>
In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.
Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.
Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versieglung und geplante Versieglung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 5: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
Feuerwehr	**5.564,31**			**4.304,83**
PSJ, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	350,93	1,5	0,75	394,79
ACL, Lehm- bzw. Tonacker	5213,38	1	0,75	3.910,04
Parkdeck	**2.915,27**			**2.257,80**
PSJ, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	190,26	1,5	0,75	214,04
ACL, Lehm- bzw. Tonacker	2725,01	1	0,75	2.043,76
SO1	**3.080,64**			**2.321,53**
PSJ, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	29,47	1,5	0,75	33,15
ACL, Lehm- bzw. Tonacker	3051,17	1	0,75	2.288,38
Verkehr	**6.578,64**			**2.901,68**
PSJ, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1256,98	1,5	0,75	1.414,10
PHZ, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	168,31	1,5	0,75	189,35
ACL, Lehm- bzw. Tonacker	1131,17	1	0,75	848,38
ABO, Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger	302,14	1	0,75	226,61
PER, Artenarmer Zierrasen	595,30	0,5	0,75	223,24
OVL, Straße	2438,83	0	0,75	0,00
OVF, versiegelter Rad- und Fußweg	685,91	0	0,75	0,00
Summe Funktionsverlust	**18.138,86**			**11.785,84**

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln.

Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 6: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Sonstigen Sondergebietes (SO-1) und der Feuerwehr wird dem Vorhabenstyp „Industrie- und Gewerbegebiet“ zugeordnet. Die Straßenverkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Kreis-/ Gemeindestraßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 7: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
Straße	50	
Industrie- und Gewerbegebiet	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Wohngebiete, Gewerbeflächen, Straßenverkehrsflächen und ihre Störzonen berücksichtigt. Dazu gehören die im Norden liegenden Straßen Zum Sportplatz (OVL) und L03 (OVL) mit den daran angrenzenden Wohngebieten (OER). Sowie der im Südosten angrenzende Parkplatz (OVP) und dem Sportplatz (PZO). Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I und II unterliegen die gesetzlich geschützten Biotope und die Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 bereits erheblichen Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Nutzungen (Störquellen).

Da es im Wirkzonenbereich lediglich zu Eingriffen auf Biotoptypen (ACL) mit einer Wertstufe von maximal 1 kommt und auch keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt werden und keine weiteren Biotoptypen von neuen Störquellen beeinträchtigt werden, wird auf die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen verzichtet.

<u>Ermittlung der Versiegelung und Überbauung</u>
Durch Versieglung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

Die bereits versiegelten Bestandsflächen in Form von Straße, wurden der Neuversiegelung anteilig abgezogen. Die Bankettflächen der Straße werden als teilversiegelt bilanziert.
Der Versiegelungsgrad für die Baufläche SO1 ergibt sich aus der festgelegten GR max von 1.500 m² und einer Überschreitung von 0,5 (750 m²), insgesamt 2.250,00 m².
Für den Bereich Parkdeck wurde die gesamte Fläche von 2.915,27 m² als versiegelt bilanziert.
Für den Bereich der Feuerwehr wurde die Versiegelung unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,8 bilanziert.

Durch das Vorhaben ergibt sich eine Neuversiegelung von 11.175 m².

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 8: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² **(F)**	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 **(Z)**	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x Z)**
Feuerwehr	4.451,45	0,5	2.225,72
Parkdeck	2.915,27	0,5	1.457,64
SO1	2.250,00	0,5	1.125,00
Verkehr (vollversiegelt)	966,56	0,5	483,28
Verkehr (teilversiegelt)	591,70	0,5	118,34
Summe Versieglung	**11.174,98**		**5.409,98**

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 17.196 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 9: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	**EFÄ [m²]**
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	11.785,84
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	5.409,98
Multifunktionaler Kompensationseingriff	**17.195,82**

5.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.
In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 10: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden

Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Zug- und Rastvögel, Reptilien und Amphibien verbunden.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild
Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer dauerhaften Veränderung der ortsbildprägenden Strukturen und des Landschaftsbildes durch den Verlust von unbebauten Freiflächen. Durch die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ werden Gehölzstrukturen im Plangebiet umgesetzt, welche für neue Strukturen und ein verbessertes Landschaftsbild sorgen.

Durch die geplante Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

5.8.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Die am südlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in der Qualität 60/100 cm, in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m ist ein großkroniger Baum mit 12-14 cm Stammumfang als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend der textlichen Festsetzung III.2.1 zu verwenden. Zu den südlich angrenzenden Flächen ist ein Zaun zu errichten.

Für diese Maßnahme wird eine Wertstufe von 2,5 zum Ansatz gebracht. Die anthropogenen Beeinträchtigungen werden mit einem Leistungsfaktor von 0,5 berücksichtigt.

5.8.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme 1- EM 1
Das verbleibende Defizit des Bebauungsplanes Nr. 36.1 in Höhe von 15.603 m² KFÄ ist durch externe Maßnahmen zu kompensieren. Die Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in dem rechtskräftigen Ausgleichsbebauungsplan A 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Tab. 11: Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche (A in m²)	Kompensationswert der Maßnahme (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensations (KFÄ= AxKxL)
Interne Kompensationsmaßnahme	1.275	2,5	0,5	1.593,75
Externe Maßnahme				15.603
GESAMT	Gesamt Externe Kompensation:			17.196,75

5.8.3 Gesamtbilanzierung

Tab. 12: Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation,	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Interne Kompensationsmaßnahme= 1.593 m² KFÄ, - Externe Kompensationsmaßnahme= 15.603 m² KFÄ (noch festzulegen).
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 17.196 m².	Flächenäquivalent Minimierung 17.196 m².

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

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.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde die aktuelle, d.h. überwiegend landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen bleiben.
Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Der ermittelte Bestand von Natur und Landschaft würde erhalten bleiben und sich ohne Planung nicht wesentlich verändern.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Tatsache, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 eine Ortseingangsgestaltung des westlichen Ortseingangs von Boltenhagen erfolgen soll, wurden keine Alternativstandorte betrachtet.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.
Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt
Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die 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 Versieglung 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.

9. Zusammenfassung - Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit der Schaffung von Sondergebieten touristischer Infrastruktur / Gemeinbedarf Feuerwehr sowie eines Parkdecks und verschiedener Grünflächen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen entsprechen denen, des betroffenen Bestandes. Nach Durchführung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den den Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage wurde am ..... in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Boltenhagen, den …….. (Siegel)

……
Raphael Wardecki
Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de