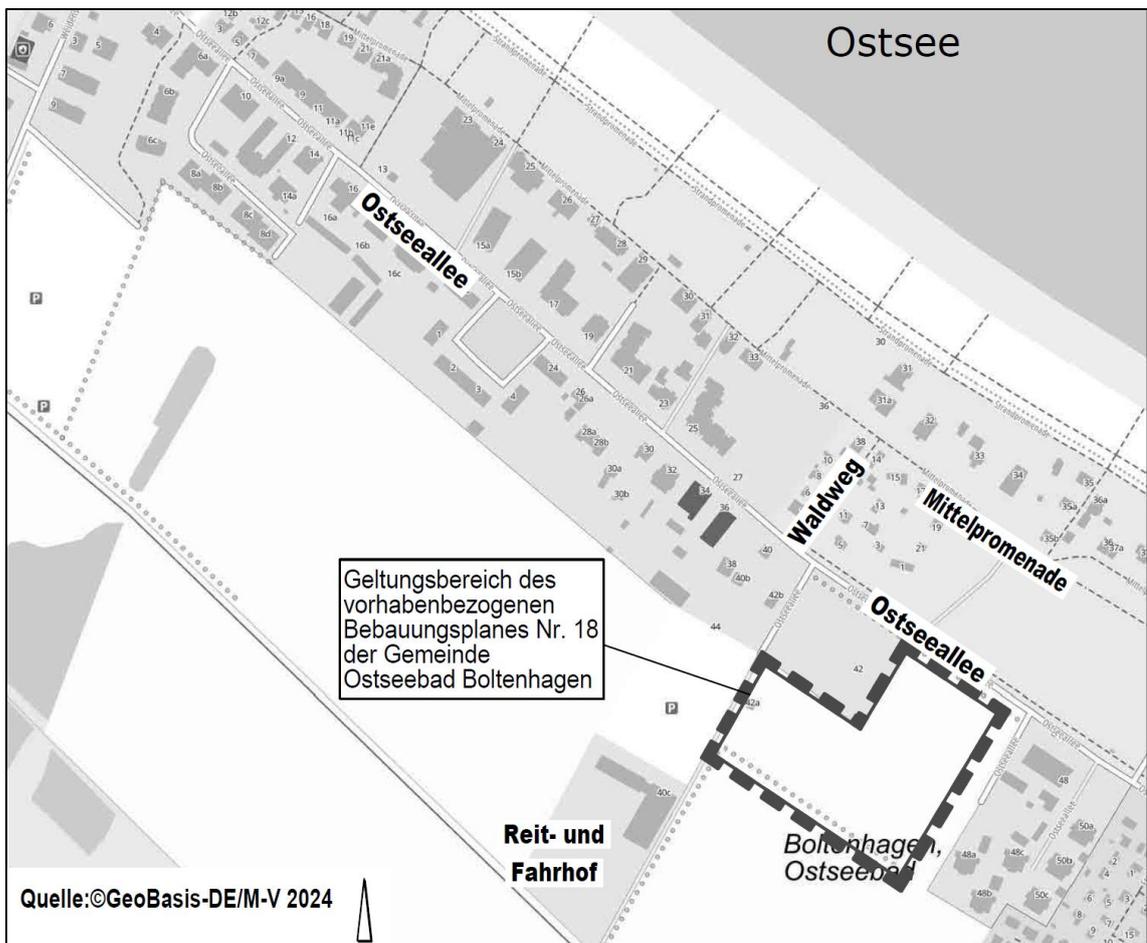


Prüfung der Umweltbelange

U M W E L T B E R I C H T

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



Erstellt durch:

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

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

TEIL 2 zur Begründung - Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	5
1. Anlass und Aufgabenstellung	5
2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	5
3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	6
4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	7
4.1 Fachgesetze	7
4.2 Fachpläne	9
4.2.1 Raumordnerische Bewertung	9
4.2.2 Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.2.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	13
4.2.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
4.2.6 Landschaftsplan	14
4.2.7 Flächennutzungsplan	15
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	25
6.2 Bewertungsmethodik	25
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	26
6.3.1 Schutzgut Tiere	26
6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	31
6.3.3 Schutzgut Fläche	33
6.3.4 Schutzgut Boden	34
6.3.5 Schutzgut Wasser	36
6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	40
6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	41
6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	42
6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	43
6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	44
6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	45
6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	45
6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	46
6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	48
6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	49

6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	50
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und auf das Schutzgut Klima	52
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	52
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	54
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	55
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	58
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	58
6.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	59
6.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	59
6.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	59
6.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	60
6.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	60
6.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	60
6.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet	61
6.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	61
6.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	61
7.	Aussagen zum Artenschutz	61
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	62
8.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand	65
8.1.1	Baumbestand	65
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	69
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	69
9.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	71
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	71
11.	Zusätzliche Angaben	71
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	71
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	72
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	75

TEIL 3 **Arbeitsvermerke** **77**

1. Arbeitsvermerke **77**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **SEITE**

Abb. 1: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016)	9
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011)	11
Abb. 3: Lage Plangebiet auf topographischer Karte	15
Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt	16
Abb. 5: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt	19
Abb. 6: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt	21
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	22
Abb. 8: Beschriftung der in Abbildung 7 dargestellten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope	22
Abb. 9: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	23
Abb. 10: Darstellung der Überflutungsflächen, Gefahrenkarte– niedrige Wahrscheinlichkeit/	24
Abb. 11: Bodenfunktionsbereiche, Plangebiet rot dargestellt	35
Abb. 12: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt	37
Abb. 13: Darstellung der Überflutungsflächen Gefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt	38
Abb. 14: Darstellung der Küstenschutzanlagen in Boltenhagen, Lage des Plangebietes rot dargestellt	40
Abb. 15: Naturräumlicher Bestand mit Wirkzonen	64
Abb. 16: Variante 1: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand	66
Abb. 17: Variante 2: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand	67
Abb. 18: Variante 3: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand	68

TEIL 2 zur Begründung - Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

Damit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

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

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

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

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

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt. Insbesondere das Selbstverständnis der Gemeinde als touristische Destination als Seeheilbad an der Ostseeküste, die Einordnung Boltenhagens in besondere

Angebotskategorien u. a. des Gesundheits- und Wellnesstourismus, ein spezieller Angebotsmix, sowie effektives Marketing, eine hohe Angebots- und Servicequalität, Innovation durch passende Hotelkonzepte und die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes zur Schließung der „Lücke in der Ostseeallee“ werden im Masterplan hervorgehoben.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Errichtung eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 166 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt¹.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst. Auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 wurde der Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt. Dieser Stand des Umweltberichtes wird der Plandokumentation beigelegt.

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

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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen südlich der Ostseeallee im Nordosten und Süden des „Alten Sportplatzes“. Es grenzt an das Sondergebiet des Senioren-Pflegeheims (Bebauungsplan Nr. 15), dem Reiterhof Boltenhagen und der östlich angrenzenden Ferienanlage mit Apartmenthotel an. Im Süden grenzt das Plangebiet an offenes Grünland. Das Plangebiet ist ca. 290 m von der Ostsee entfernt. Nördlich entlang der Ostseeallee liegt ein Bereich des Küstenwaldes. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst hauptsächlich eine offen gelassene Grasfläche mit vereinzelt Gehölzbestand, in einigen Teilen eine ehemals genutzte Gartenfläche. Detaillierte Angaben zum naturräumlichen Bestand werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.870,72 m².

Das Plangebiet ist bereits vorbelastet. Das Gelände wurde ehemals als Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Durch die anthropogene Nutzung als Sportstätte kann von einer Verdichtung des Bodens ausgegangen werden. Der Plangeltungsbereich grenzt an drei Seiten an Siedlungs- und Verkehrsflächen.

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

¹ PowerPoint-Präsentation, DSR Hotel Boltenhagen GmbH, 30.01.2024

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst laut Flächenbilanz eine Fläche von insgesamt ca. 1,99 ha. Die Nutzung der brachliegenden, bereits anthropogen überprägten Flächen des „Alten Sportplatzes“ zur Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebotes in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Es soll ein attraktives Ortsbild entstehen, bestehende Lücken in der Ostseeallee sollen geschlossen werden.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Biotopschutz (§ 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V))

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

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

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

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

4.2 Fachpläne

4.2.1 Raumordnerische Bewertung

Gemäß § 16 ROG kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei solchen Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird. Laut Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Westmecklenburg können sowohl die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage als auch die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes im nachfolgenden Bauleitverfahren geprüft werden, weshalb von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG nicht durch das Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ersetzt wird².

4.2.2 Landesraumentwicklungsprogramm

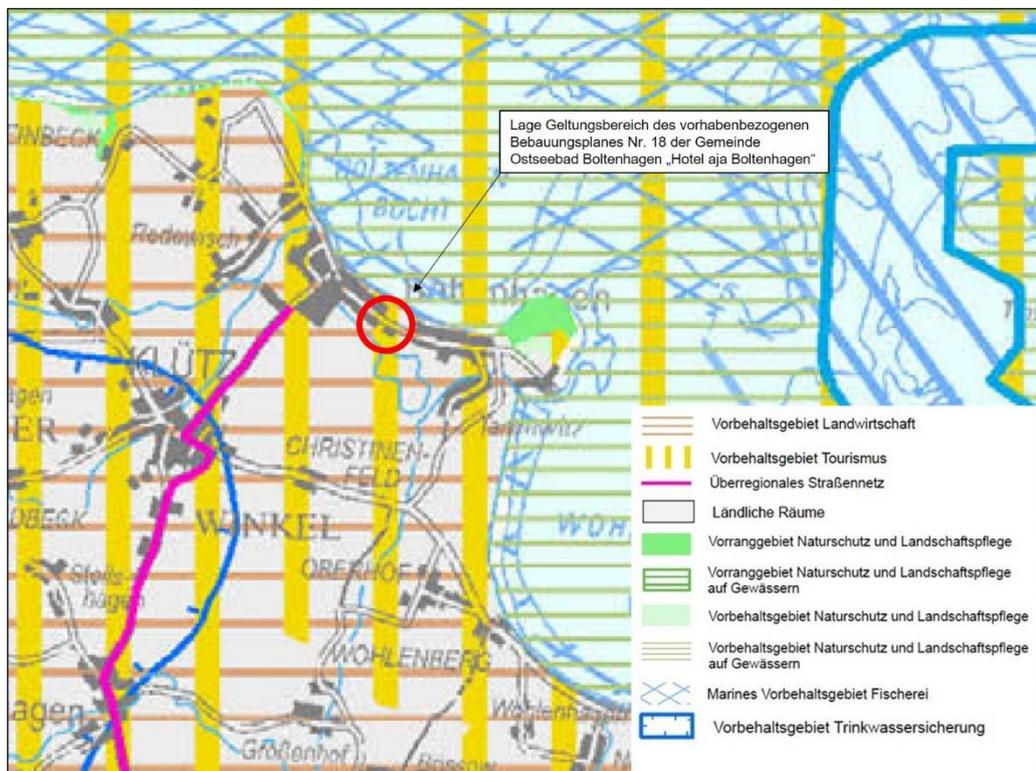


Abb. 1: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) (Quelle Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016), Zugriff 2024) mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

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

² Amt für Raumordnung und Landesplanung, Vorprüfung Raumordnungsverfahren, Schwerin, 24.04.2018

- 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 in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.
- Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Laut Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Die Ackerwertzahl liegt laut geoportal-mv.de (Zugriff 2024) mit 20 im nördlichen und 30 im südlichen Geltungsbereich deutlich unter der Ackerwertzahl von 50. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesem Programmpunkt des LEP M-V sind daher gegeben. Die Vorprüfung des AfRL hebt besonders die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Tourismus hervor. Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entspricht auch in diesem Punkt den Zielen des LEP M-V. Zudem sind die Zielsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

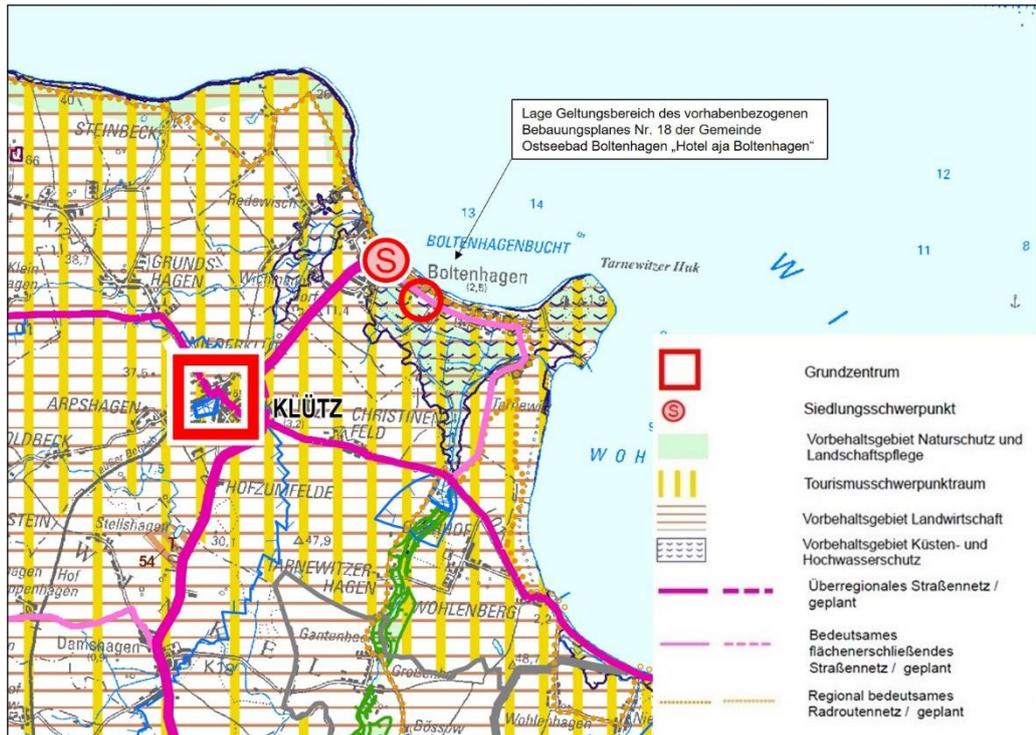


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011)

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

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

- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich von Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

In der Vorprüfung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 24.04.2018 wurden die angezeigten Planungsabsichten nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt³.

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

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

Die verkehrliche Situation ist laut Vorprüfung des AfRL noch zu prüfen und zu bewerten.

Gemäß Programmsatz 5.3 (2) RREP WM ist aufgrund der Lage des Plangebietes den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Laut Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) vom 12.02.2024 und 20.02.2024⁴ sind durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 18 Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes auch in Bezug auf Binnenhochwasser nicht betroffen. Dem Vorhaben kann somit aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes zugestimmt werden. Es wird auf ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement und bauliche Hochwasservorsorge hingewiesen, die eigenverantwortlich durch den Bauherrn zu berücksichtigen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

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

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

⁴ Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 12.02.2024 zum Küsten- und Hochwasserschutz und 20.02.2024 zum Küstenschutz Boltenhagen und Auswirkungen des „Tarnewitzer Baches“

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

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

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

4.2.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

4.2.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Aussagen getroffen:

Karte I - Arten und Lebensräume

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

Karte II – Biotopverbund

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

Karte III – Maßnahmen

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

Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung

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

Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft

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

Karte VI – Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.6 Landschaftsplan

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

davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist.

4.2.7 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

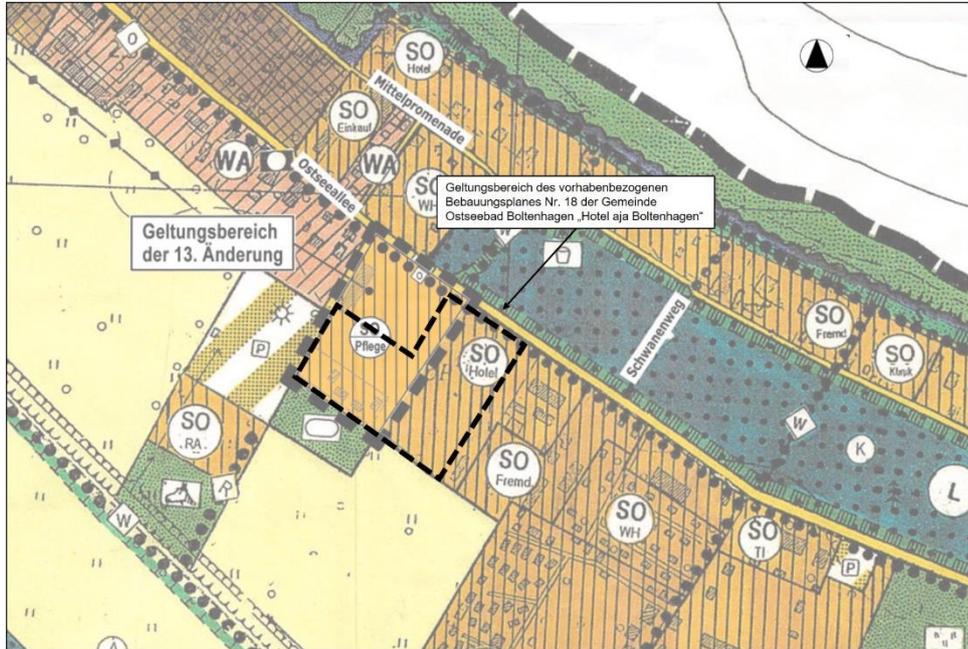


Abb. 3: Lage Plangebiet auf topographischer Karte
(Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 wird gemäß der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen im östlichen Bereich als Sondergebiet Hotel und im südwestlichen Bereich als Sondergebiet Pflege und Personalwohnen dargestellt.

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

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

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildungen).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

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

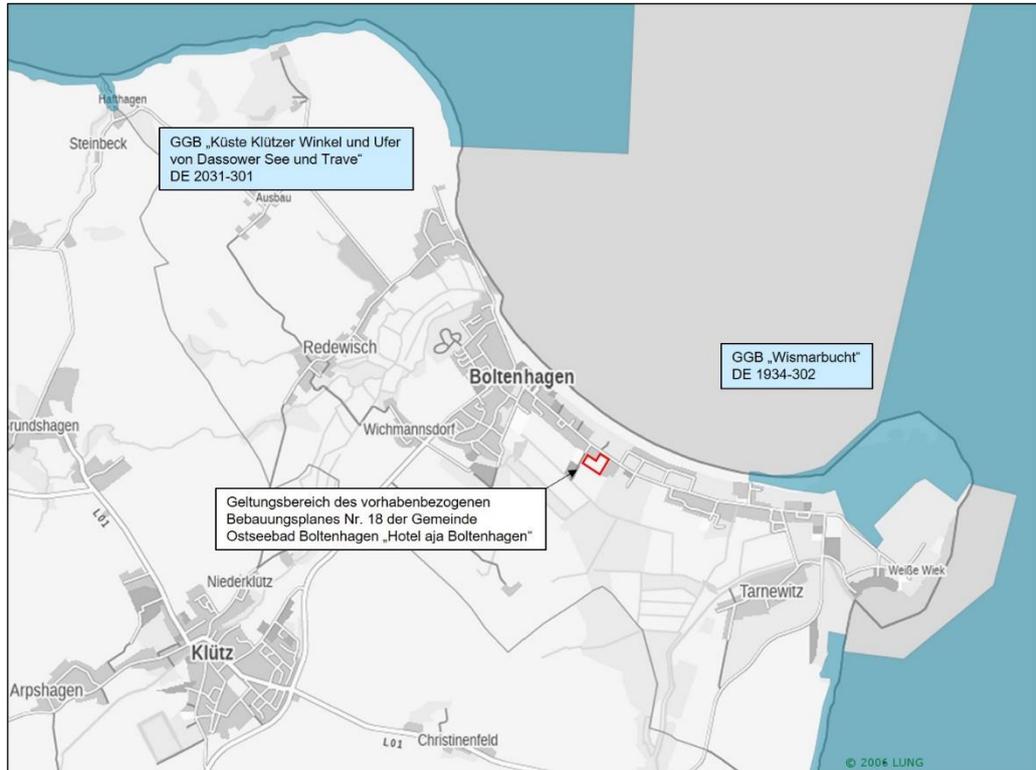


Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt

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

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

GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

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

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme

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

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

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

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

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

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

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

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten:

„Der Schutzzweck für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel“ besteht in der Erhaltung und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee, der unmittelbar angrenzenden

Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Wald-Lebensraumtypen mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna, zu der neben Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund im marinen Bereich, auch der Fischotter und die Schmale und Bauchige Windeschnecke zählen. Die großflächigen Riffe (LRT 1170) weisen ebenso wie die einjährigen Spülsäume (LRT 1210), die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220), die Weißdünen (LRT 2120), die Dünen mit Sanddorn (LRT 2160), die dystrophen Gewässer (LRT 3160), die Flüsse der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260), die Waldmeister-Buchenwälder (LRT 9130) und die Kiefernwälder der sarmatischen Steppe (LRT 91U0) aktuell einen günstigen Erhaltungszustand auf, der langfristig zu sichern ist. Besonders hervorhebenswert ist der hervorragende Erhaltungszustand der überwiegend aktiven und den Charakter des FFH-Gebietes prägenden Steilküsten (LRT 1230), zu deren Erhalt die Sicherung der natürlichen Küstendynamik und der bestehenden Störungsarmut unabdingbar sind. Die Strandseen/ Lagunen (LRT 1150), die Atlantischen Salzwiesen (LRT 1330), die Primärdünen (LRT 2110), die eutrophen Stillgewässer (LRT 3150), die pflegeabhängigen Kalk-Trockenrasen (LRT 6210), die Übergangs- und Schwinggrasmoore (LRT 7140) und die Schlucht- und Hangmischwälder (LRT 9180) befinden sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand, der durch Entwicklungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig zu verbessern ist. Dem Erhalt und der Entwicklung der prioritären Graudünen (LRT 2130*) mit ihrer seltenen Magerrasenvegetation ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da sie sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden und sukzessionsbedingt von erheblichen Flächenverlusten bedroht sind. Ihnen ist gegenüber konkurrierenden Erhaltungszielen (z. B. Zulassen der natürlichen Sukzession und Entwicklung zum LRT 2160) der Vorrang zu geben. Da die Neubildung von Dünenstadien aufgrund ungünstiger (natürlicher) Voraussetzungen nur eingeschränkt ablaufen kann, ist die Etablierung eines kontinuierlichen Pflegeregimes erforderlich, das die Offenhaltung der Graudünen-Standorte sichert. Untrennbar mit der Ostsee, den Küstenbiotopen, den Gewässern und Mooren des FFH-Gebietes DE 2031-301 verbunden sind die Habitate von sechs Anhang II-Arten. Der hervorragende Erhaltungszustand der Anhang II-Arten Fischotter, Schmalere und Bauchiger Windeschnecke ist durch Maßnahmen des Schutzes langfristig abzusichern. Die charakteristischen Habitate der marinen Säuger Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund, die sich zumindest zeitweise im FFH-Gebiet aufhalten, sind in ihrem aktuellen Zustand zu sichern.“*

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

Die Erhaltungsmaßnahmen werden im SDB 2020 wie folgt beschrieben: *„Erhalt und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee, der unmittelbar angrenzenden Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Waldlebensraumtypen und der Habitate von Anhang II-Arten.“*

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

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

Trave“ überplant, jedoch kann es potentiell zu Wirkungen in das Gebiet hineinkommen. Beeinträchtigungen sind daher nicht von vornherein auszuschließen.

Die überschlägige Überprüfung der Auswirkungen hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebietskulisse erwartet werden; die Strandflächen für die Tagesbesucher werden sich reduzieren. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“,
 - ca. 250 m nördlich und nordöstlich des Plangebietes



Abb. 5: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Für die weitere Beurteilung sind die Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu beurteilen. Das Schutzgebiet wird im Folgenden beschrieben:

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

Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.483 ha. Das VSG deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Darüber hinaus liegen zehn Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete ganz oder teilweise innerhalb des VSG. Die Wismarbucht und ihre Verlandungsbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

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

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

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

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

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

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

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

Die überschlägige Überprüfung der Auswirkungen hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebietskulisse erwartet werden; die Strandflächen für die Tagesbesucher werden sich reduzieren. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

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

Naturschutzgebiet (NSG):

- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
 - ca. 1,2 km östlich des Plangebietes

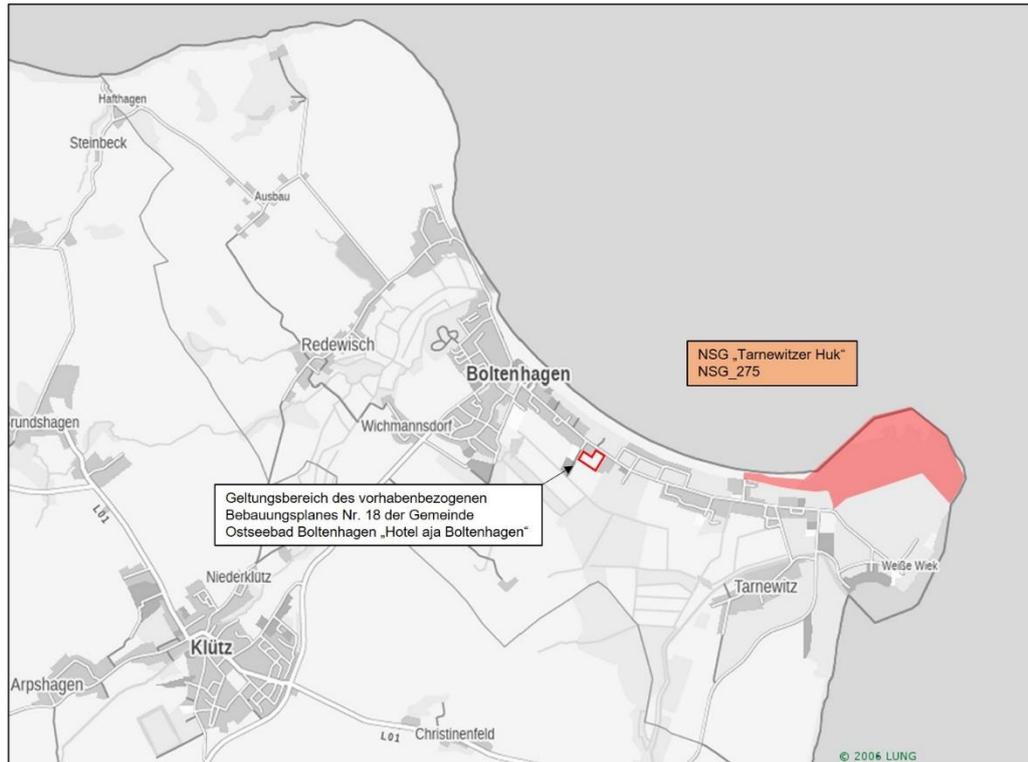


Abb. 6: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope

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

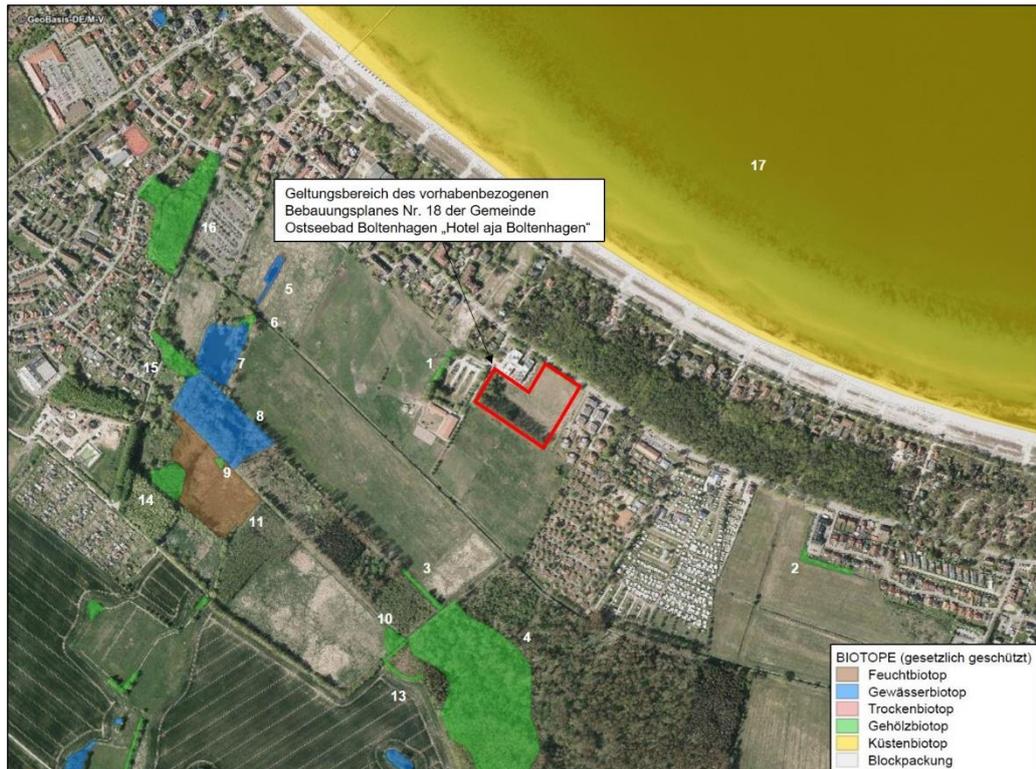


Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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

Abb. 8: Beschriftung der in Abbildung 7 dargestellten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff April 2024, mit eigener Bearbeitung)

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

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

Küstenschutzgebiet Boltenhagen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzgebietes Boltenhagen

Trinkwasserschutzgebiete

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

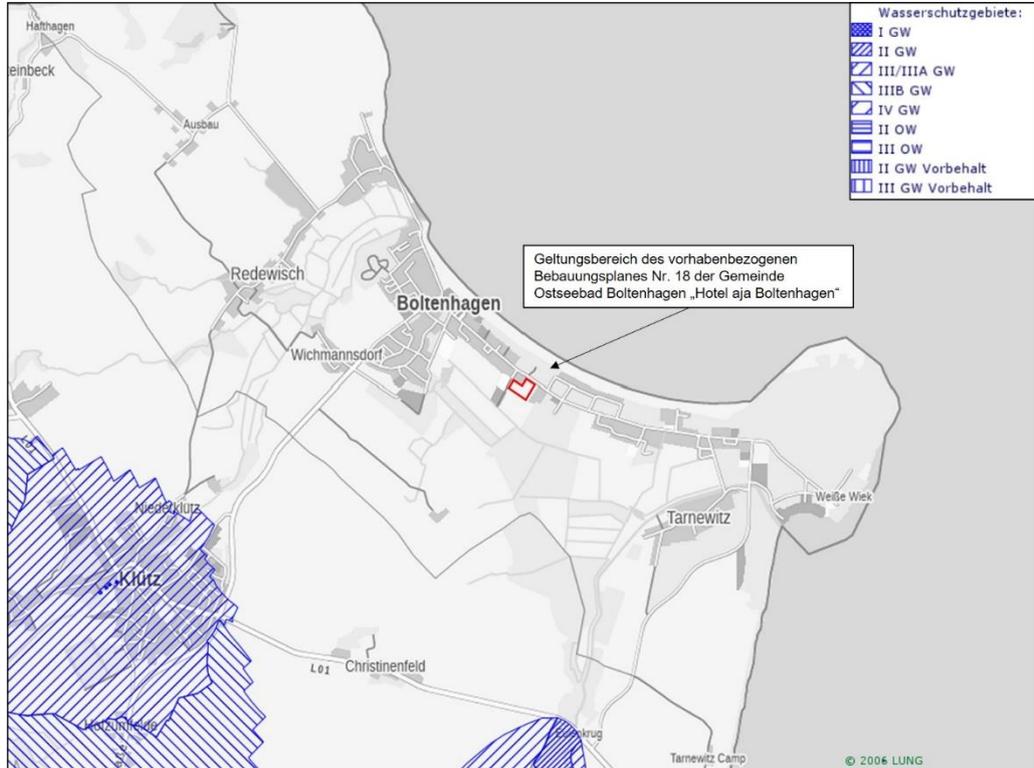


Abb. 9: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines hochwassergeschützten Bereiches, mit einer niedrigen Überflutungswahrscheinlichkeit im Falle eines Extremereignisses (siehe folgende Abbildung).

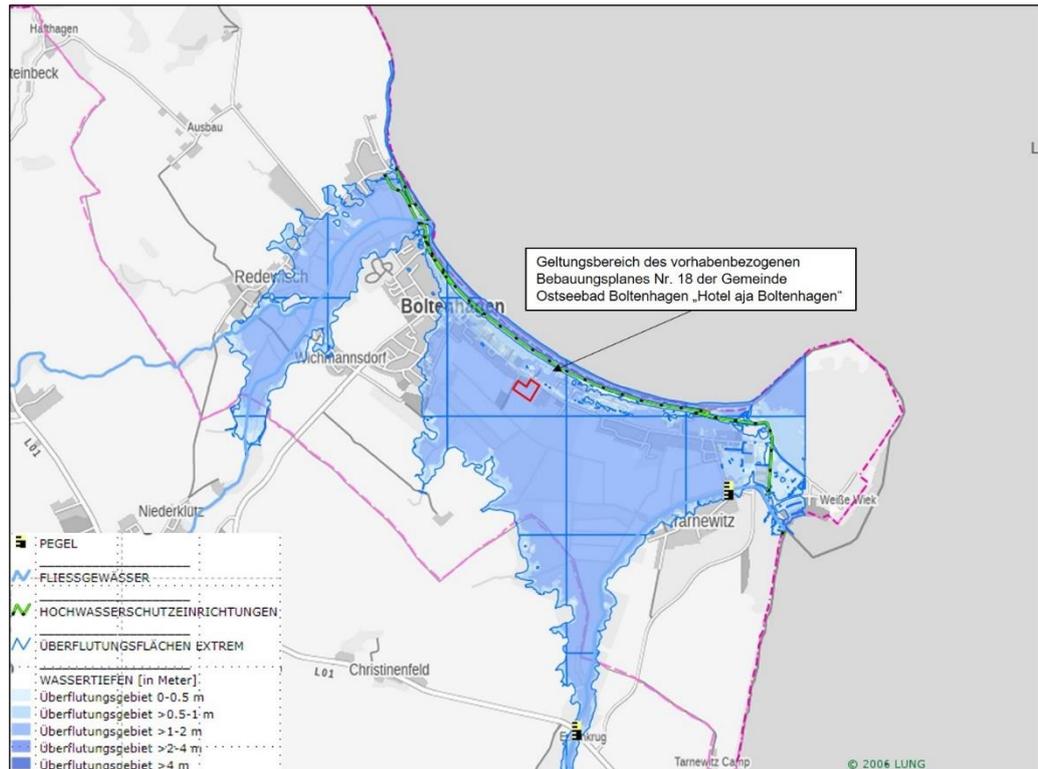


Abb. 10: Darstellung der Überflutungsflächen, Gefahrenkarte– niedrige Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

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

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

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

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

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

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

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

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18 Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm,
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

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

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

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

Dabei handelt es sich um:

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

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

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

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Bestand

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand 01. April 2024 vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt. Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen besitzen nur eine Bedeutung für die ausführlich betrachteten planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe

Tab. 1 AFB). Eine potentielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Zuge der Relevanzprüfung in Verbindung mit Tabelle 2 des HzE auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren (Bauer, 2024).

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange dieser Artengruppen erfolgte eine Potenzialabschätzung im Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 1, Anlage). Zur Plausibilitätsprüfung erfolgten zusätzlich Geländebegehungen am 25. März und 5. April 2024. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (Hotel aja) grenzt östlich an den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 (Pflegeheim) der Gemeinde Boltenhagen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien wurde für VB Nr. 15 bereits erarbeitet (Gurtachterbüro Bauer 2017). Der Fachbeitrag für VB Nr. 18 wurde auf Grundlage einer Potenzialabschätzung durchgeführt⁵.

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

Bewertung

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

Brutvögel

Bestand

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

⁵ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Einschätzung des Baumbestandes im Plangeltungsbereich, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024

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

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (V SchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (B ArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

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

Bewertung

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es beim Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche bzw. bei der Fällung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44

Absatz 1 BNatSchG. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Reptilien

Bestand

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

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell folgende drei aufgeführte Arten vor:

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

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Bewertung

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

Niederungsflächen südlich des Plangeltungsbereiches dar. Diese bleiben im Bestand erhalten und werden weiter landwirtschaftlich genutzt.

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

Amphibien

Bestand

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

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

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

II Art gemäß Anhang II

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

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

Bewertung

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

Bezüglich der Brutvögel, Reptilien und Amphibien besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁶, der durch das Gutachterbüro Bauer erstellt wurde, ist das Untersuchungsgebiet als vorbelastetes Gelände bewertet. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde ursprünglich als unbefestigter Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Im westlichen Plangebiet befand sich eine Kegelbahn und ein Garten. Das Gebäude der Kegelbahn wurde im Zuge der Baufeldberäumung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen abgebrochen. Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Süden Intensivgrünflächen auf entwässerten Moorstandorten.

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

Die Biotopkartierung war laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Grundlage für die Potentialabschätzung.

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Martin Bauer, vom 01. April 2024

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes umfasst 98 Bäume. Laut Einschätzung des Gutachterbüros Bauer⁷ handelt es sich bei der Baumreihe an der südlichen Grenze um eine Windschutzpflanzung von Hybridpappeln, die kaum eine Bedeutung für artenschutzrechtliche Belange hat (vgl. AFB, Bauer 2024⁸). Die Pappeln wurden um 1950 gepflanzt und haben mit ca. 70 Jahren ihr Höchstalter erreicht. Da der Standort laut Gutachter im Übergangsbereich von den Dünenstränden zu der vermoorten Niederung liegt, ist er bezüglich der Standsicherheit kritisch zu bewerten. Die Siedlungshecke am nördlichen Rand wurde als Windschutzpflanzung aus überwiegend nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen angelegt.

Im Südwesten befinden sich einzelne Gehölze eines abgebrochenen und beräumten Gartens.

Nördlich der Ostseeallee befinden sich Waldflächen mit Kiefern-mischwald (WKX). Die geplante Bebauung ist 30 m von den Waldflächen entfernt. Somit wird der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m (§ 20 LWaldG M-V) eingehalten. Unabhängig davon wurde durch die zuständige Forstbehörde mitgeteilt, dass der mittlere Waldabstand der südlich der Ostseeallee gelegenen Bebauung 28 m beträgt. Der Waldabstand für das Vorhaben als geprägter Waldabstand wurde vom Forstamt Grevesmühlen⁹ bestätigt. Die genauen Regelungen erfolgen im zukünftigen Aufstellungsverfahren.

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

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

Es liegen keine internationalen Schutzgebiete der Natura 2000 oder nationalen Schutzgebiete wie Landschafts- und Naturschutzgebiete innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet.

Bewertung

Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden, noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden entsprechend geprüft und untersucht. Bei der Umwandlung der unbebauten Flächen in eine Hotelanlage ist von der Rodung von Bäumen und Auswirkungen auf den Wurzelbereich auszugehen. Drei Varianten - mit minimalem, mittlerem und maximalem Eingriff - wurden bereits im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

⁷ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Einschätzung des Baumbestandes im Plangeltungsbereich, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024

⁸ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024

⁹ Am 20.06.2022 wurde der ortsgeprägte Waldabstand durch das Forstamt Grevesmühlen in einer Stellungnahme bestätigt.

betrachtet. Durch das Gutachterbüro Bauer wird empfohlen, den gesamten Hybridpappelbestand vor der Bebauung zu entfernen und an der Grenze zu den Feuchtwiesen heimische und standortgerechte Silberweiden zu pflanzen.

Eine Betrachtung des Eingriffs in den Wurzelbereich und die entsprechende Variante der Gehölzrodung und Kompensation wird im Laufe des Verfahrens ergänzt. Aufgrund des Zustandes des Gehölz- und Baumbestandes wurde vorläufig eine Rodung in Anlehnung an Variante 2 mit dem mittleren Eingriff in den Baumbestand für das Vorhaben gewählt. Der Schutzstatus des Baumbestandes wird in der zukünftigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beachtet.

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

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

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

Der Waldabstand von 28 m (ortsgeprägter Waldabstand) wird für das geplante Vorhaben beachtet und eingehalten.

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

6.3.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,99 ha im Siedlungsgebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Derzeitig werden die Flächen hauptsächlich landwirtschaftlich/ackerbaulich (Wiese) genutzt. Die Fläche des ehemaligen liegt nun größtenteils als aufgelassene Grasfläche, teilweise mit Spontanvegetation, vor. Teile der Flächen wurden ehemals als Gartenland genutzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 weist eine nach Süden abfallende Oberfläche zwischen ca. 2,32 m NHN auf dem Niveau der Straße „Ostseeallee“ und 0,80 m NHN am südlichen Rand des Gebietes auf (Vermessung, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Geländeaufmaß vom 08.08.2022, System DHHN2016)¹⁰. Die Aufstellung des Bebauungsplanes

¹⁰ Vermessung, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, vom 08.08.2022
Ostseebad Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 132/ + 135/5,
Höhenangaben: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im System DHHN201

entspricht den Zielsetzungen des derzeitig wirksamen Flächenplanes. Die sonstigen Sondergebiete Hotel und Parken und Mitarbeiterwohnen sind als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Bewertung

Im Zuge der Neuinanspruchnahme und zukünftigen Bebauung der Fläche ist mit Versiegelung und Gehölzrodungen zu rechnen, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Der Ausgleichsumfang der Fläche wird nach Anpassung des Konzepts der Bebauung und jetzigem Erkenntnisstand mit ca. 2,50 ha KFÄ bewertet. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Falls sich im Laufe des Planverfahrens neue Erkenntnisse ergeben, werden diese eingeholt und ergänzt.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand

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

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

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

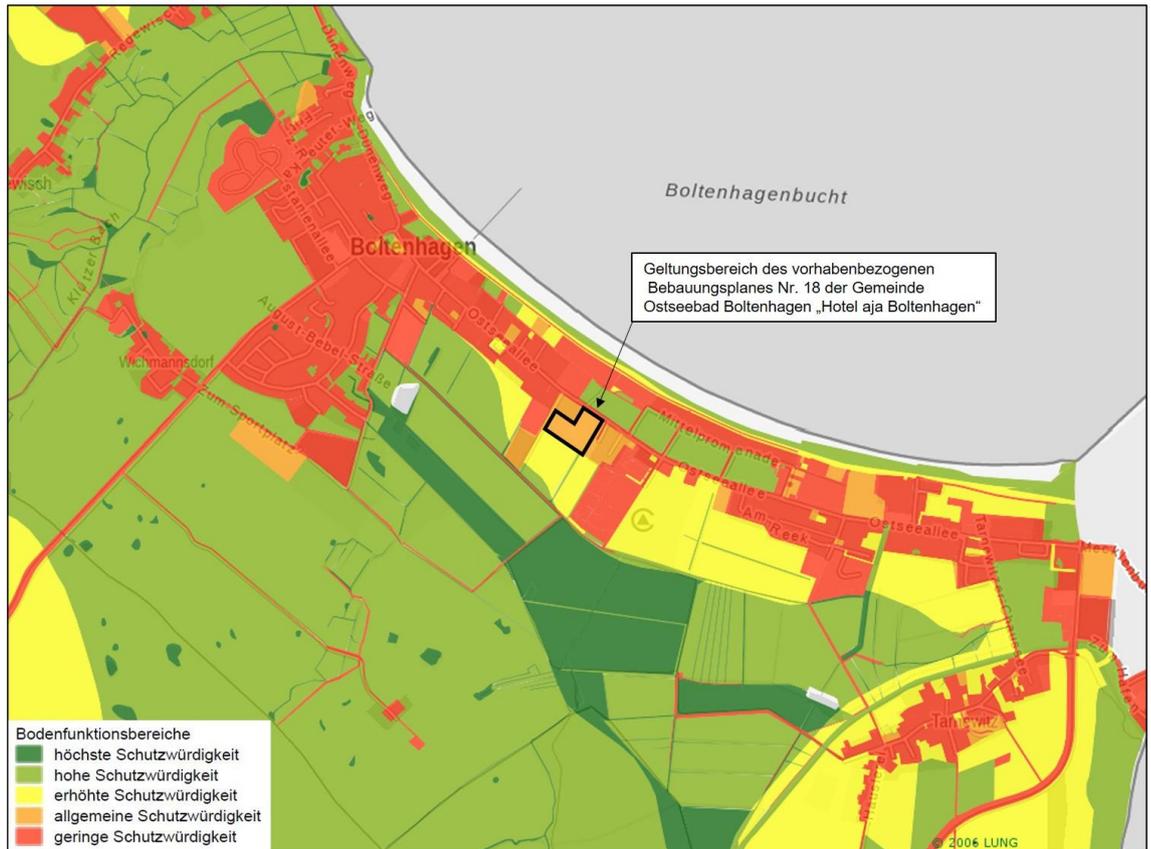


Abb. 11: Bodenfunktionsbereiche, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

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

Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im Planbereich mit < 5 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, es besteht eine geringe Geschütztheit. Grundwasserressourcen werden laut LUNG M-V mit einem nutzbaren Dargebot von $0 \text{ [m}^3\text{/d]}$ angegeben (GLP M-V 2003). Der Untergrund ist versickerungsfähig.

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

Bewertung

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Der natürliche Bodenzustand ist durch die ausgeprägte anthropogene Überformung gering. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Im Laufe des Verfahrens werden weitere Erkenntnisse zur Versiegelung und der Kompensation noch ergänzt. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die ehemalige Nutzung

als Sportplatz weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen dazu betrachtet und ergänzt.

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

6.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestand

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

Bewertung

Im Zuge der zukünftigen Überbauung und Versiegelung der Fläche kommt es zu anfallendem Oberflächenwasser. Mit einem entsprechenden Konzept wird die Ableitung des Oberflächenwassers im weiteren Planverfahren geregelt. Die Einleitung ist auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen. Die Rückhaltung soll auch durch begrünte Dachflächen und Mulden auf dem Plangebiet gesichert werden. Flächenversiegelungen werden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und kompensiert. Weitere Erkenntnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

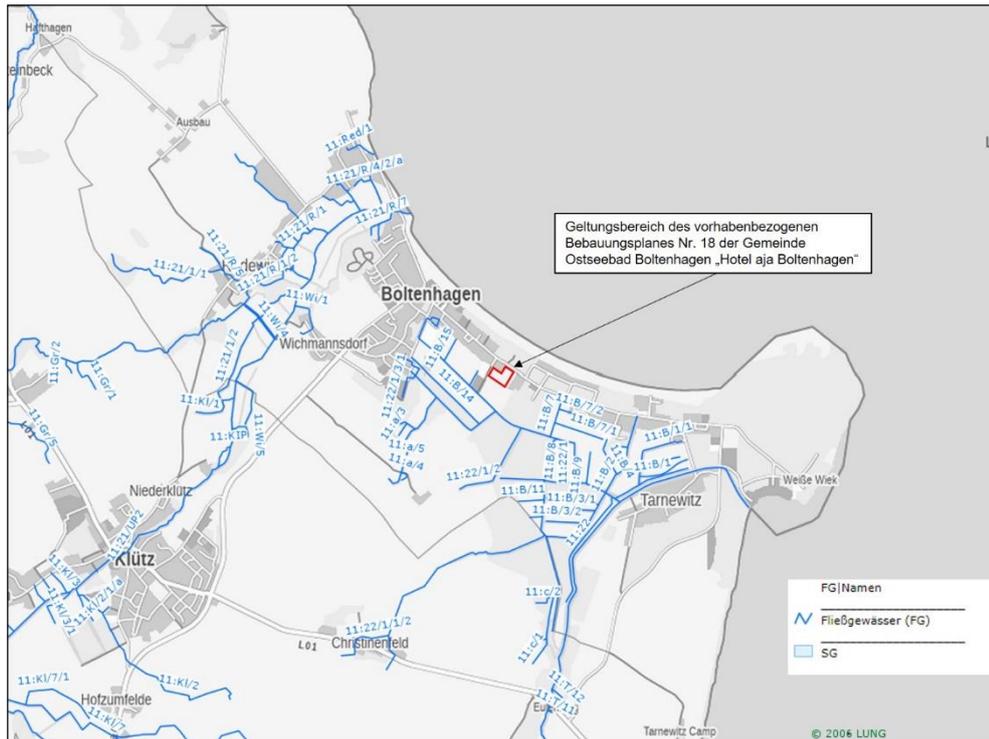


Abb. 12: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Wasserschutzgebiete

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

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

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

Grundwasser

Bestand

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

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

Bewertung

Durch die Versiegelung des Bodens wird der Grundwasserhaushalt beeinflusst. Die Auswirkung auf Versickerung und Grundwasser wird im laufenden Verfahren noch ergänzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und des nicht nutzbaren Dargebotes der Grundwasserressourcen (© LUNG M-V, Zugriff 2024) besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine

allgemeine Bedeutung. Da das Gelände des Plangebietes unter 3,20 m NHN (DHHN2016) liegt und das Grundwasserflurabstand gering ist, sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Hochwasserrisikogebiete

Bestand

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 280 – 300 m von der Ostsee, landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich laut Amt für Landwirtschaft und Umwelt mit 3,70 m ü. NHN angesetzt¹¹.

Laut Stellungnahme des STALU¹² wird der Bereich des Tarnewitzer Bachs durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Zudem verfügt der Tarnewitzer Bach über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht.

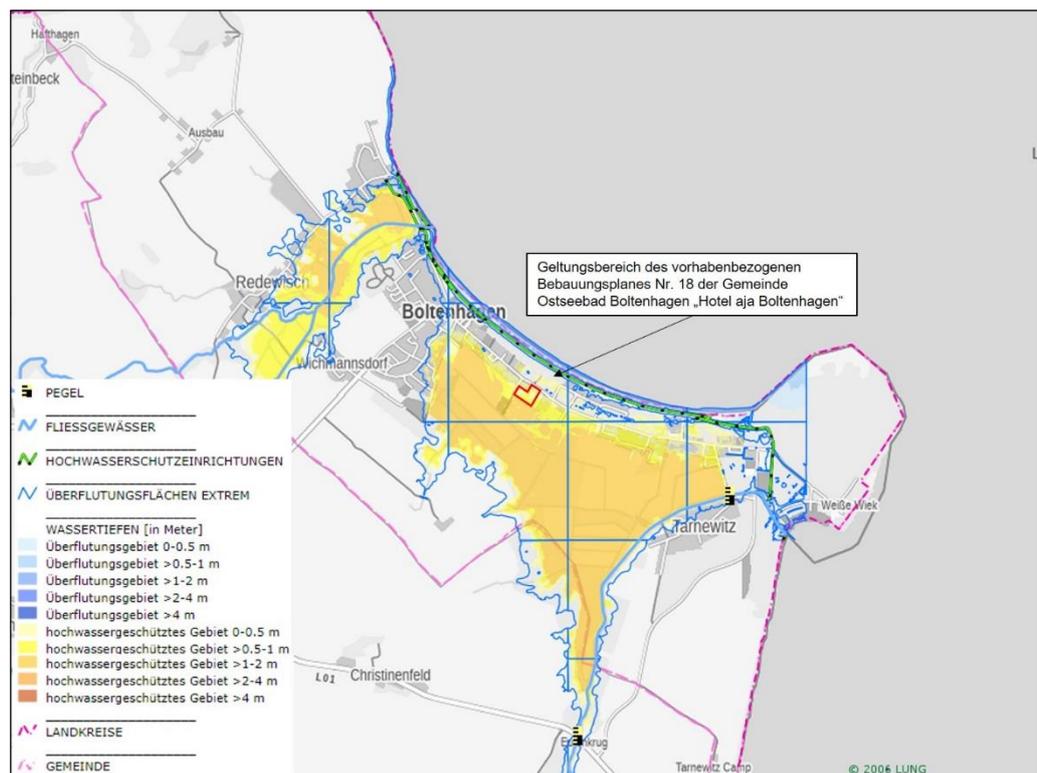


Abb. 13: Darstellung der Überflutungsflächen Gefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

¹¹ Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 12.02.2024

¹² Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 20.02.2024

Bewertung

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

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

Das Hochwasserrisiko ist hierbei durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten sind, auch wenn die Verwallung dann überströmt werden würde¹³. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist, ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen. Auch wurde vorsorglich vermerkt, dass ein steigender Meeresspiegel einen Anstieg des Grundwasserspiegels zur Folge hat.

¹³ Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 20.02.2024

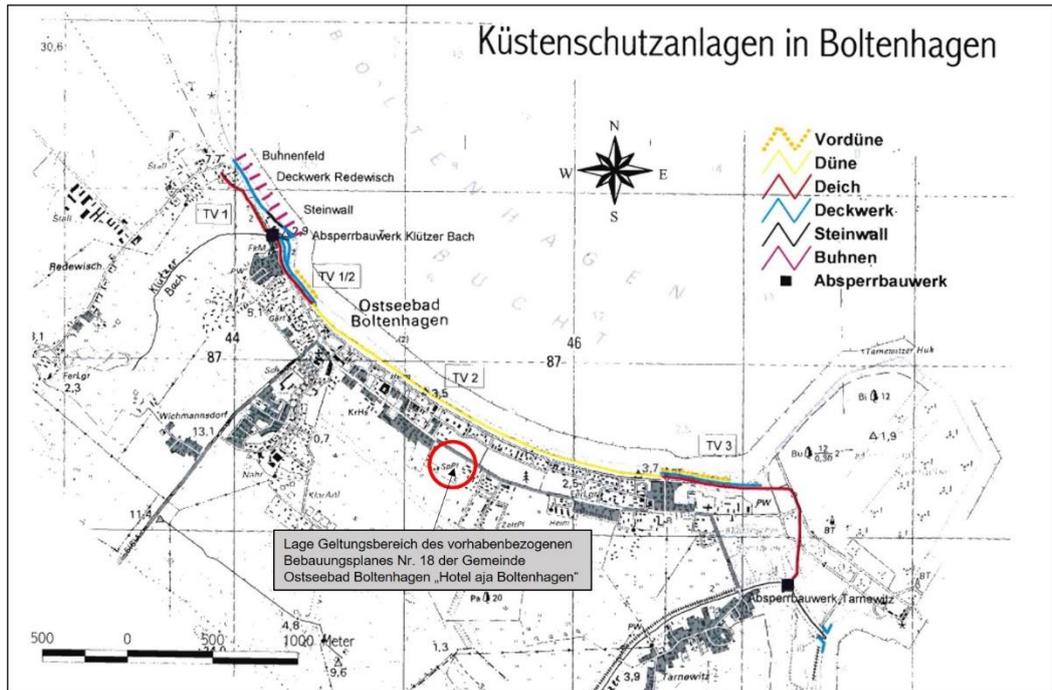


Abb. 14: Darstellung der Küstenschutzanlagen in Boltenhagen, Lage des Plangebietes rot dargestellt

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

6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Bestand

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Boltenhagen ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind lebhaftere Windbewegungen. In den warmen Monaten bildet sich durch die unterschiedliche Erwärmung von Land und Meer eine Land-See-Windzirkulation aus, die bei auflandigem Wind die Brandung am Ufer verstärkt.

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

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

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität entsprechend § 44 des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffoxid festgestellt. Auch die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und

Benzol lagen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm). Für die Bedeutung der Kaltluftentstehung habe Feldgehölze nur einen geringen Einfluss, da hier die gebildete Kaltluft nur langsam austritt und sich mit der wärmeren Bestandsluft mischt (Landschaftsplan, Gemeinde Boltenhagen, 2004). Auf den anthropogen bereits überprägten Flächen des Plangebietes ist die Kaltluftentstehung geringer, als auf den außerhalb des Plangebietes liegenden, feuchteren Flächen des Feuchtgrünlandes der Tarnewitzer Niederung.

Bewertung

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

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

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

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

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tabelle 4:

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

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

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich negativ auf die Umweltbelange aus. Das Wirkungsgefüge Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere/ wird durch die bestehenden Beeinträchtigungen bereits beeinflusst. Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens durch die Errichtung der Hotelanlagen mit Mitarbeitergebäude und Parkpalette bewirken den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen verändern und beeinträchtigen die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung.

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

6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Bestand

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft

„Nordwestliches Hügelland“ und kleinräumig in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

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

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

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

Bewertung

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

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

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

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Bestand

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten mit aktuell starker Erholungsnutzung. Aufgrund der Unzugänglichkeit erfüllt das Plangebiet nur eine geringe Erholungsfunktion (Spaziergang mit Hund). In der Umgebung liegen Bereiche mit Erholungsfunktion, die auch fußläufig über

Wegebeziehungen erreichbar sind. Auf das Plangebiet selbst wirken im Bestand bereits Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein.

Bewertung

Das Plangebiet ist durch Emissionen (Lärm, Licht, Gerüche) aufgrund seiner Lage in der Nähe von Anlagen der Tourismusinfrastruktur, Siedlungsgebieten und Verkehrsstraßen bereits vorbelastet. Von künftigen Schallimmissionen durch das geplante Vorhaben ist auszugehen. Die angrenzende schützenswerte Bebauung ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Aus Gründen des Schallschutzes ist daher ein Abstand von 28 m zu schützenswerter Bebauung, insbesondere auch den schutzbedürftigen Räumen des Pflegeheims außerhalb des Plangebietes, einzuhalten¹⁴.

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

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

¹⁴ Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ -Schallimmissionsprognose, GENEST, Palzkill, Berlin, 11.04.2024

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

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

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

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Brutvögel

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

Reptilien

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

Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Laichgewässern bzw. sonstige Habitatbestandteile der Amphibien ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Das Plangebiet ist als Migrationskorridor

artenrechtlich ebenfalls nicht relevant. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Die baubedingten Eingriffe werden als unerheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit Realisierung der Planung geht anlagebedingt ein Verlust des aktuellen Biotopbestandes einher. Anstelle der teil- bzw. unversiegelten Freifläche und unterschiedlichen Gehölzstrukturen werden künftig Hotel und Hotelinfrastruktur, sowie Personalwohnungen und oberirdische Stellplätze entstehen. Auf den Flächen der künftigen Nutzungen erfolgt eine vollständige Versiegelung und damit dauerhafter Verlust der Biotopfunktion. Die nicht überbaubaren Flächen

sollen u.a. als Gehölz- und Grasflächen gestaltet werden (vgl. Präsentation Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18, DSR Immobilien, 30.01.2024). In diesen Bereichen bleibt die Biotopfunktion erhalten. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist ebenfalls geplant.

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

Da laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag die Hybridpappeln des Baumbestandes kaum eine artenschutzrechtliche Bedeutung besitzen, wird empfohlen, den gesamten Hybridpappelbestand vor der Bebauung zu entfernen. Die Hybridpappeln wurden um 1950 gepflanzt und haben ihr Höchstalter mit ca. 70 Jahren erreicht. Es handelt sich um schnellwachsende in der ehemaligen Sowjetunion gezüchtete Sorten. Durch die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagene Pflanzung heimischer standortgerechter Silberweiden an der Grenze zu den Feuchtwiesen im Süden, sowie die Pflanzung von Linden im Norden entlang der Ostseeallee (zur Komplementierung der Allee) anstelle gefällter Hybridpappeln kann die biologische Vielfalt im Plangebiet erhöht werden. Laut AFB bleiben die Habitatfunktionen von geschützten Tierarten weiterhin im Umfeld erfüllt.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für Pflanzen und die biologische Vielfalt sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten zu erwarten.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

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

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

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

Insgesamt wird die Fläche in der Flächenbilanz mit 19.870,72 m² festgelegt, wobei 17.245,89 m² für das Sondergebiet „Hotel + Parken“ und 2.596,31 m² für das Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ festgelegt sind. Die Baugebietsflächen umfassen daher ca. 19.842,20 m². Versorgungsflächen nehmen 28,52 m² in Anspruch.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bezug auf die festgesetzte GRZ im Weiteren zu prüfen und zu ergänzen.

Im Zuge der Neuinanspruchnahme und zukünftigen Bebauung der Fläche ist mit Versiegelung zu rechnen. Der Ausgleichsumfang wird nach erster überschlägiger Schätzung mit 2,50 ha KFÄ bewertet.

Die Zahlen spiegeln den jetzigen Erkenntnisstand wider und werden im Laufe des Verfahrens gegebenenfalls ergänzt.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen im Plangebiet und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auszugleichen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche

auszugehen. Es sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

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

Detaillierte Erkenntnisse zum genauen Umfang der Aufschüttungen im Plangebiet werden im Laufe des Planverfahrens noch ergänzt. Hierzu zählen auch die müssen, werden im Laufe des Planverfahrens noch ergänzt. Hierzu zählen auch die Bewertungen der Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.

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

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. In dem Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept)¹⁵, wird darauf hingewiesen, für geplante Auffüllzwecke, soweit wiederverwendbar, örtlich anstehende Böden wiederzuverwenden.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen. Es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der zulässigen Nutzungen innerhalb des als Sondergebiet „Hotel“ und Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ ausgewiesenen Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen und Schadstoffeinträge in den Boden durch zukünftige Gäste und den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes und der Ostseeallee nicht zu erwarten.

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

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung der Fläche. Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept)¹⁶. Laut Aussage der Unteren Wasserbehörde ist ein Mindestabstand zum Grundwasser (=Bemessungswasserstand) von mindestens 50 cm als ausreichend erachtet. Laut Gutachten ist der Bemessungswasserstand im Plangebiet bei ca. + 1,0 m NHN (Gutachten P2138-01 vom 18.05.2019)¹⁷ für Versickerungsanlagen ist die vorgeschriebene Mindesttiefe einzuhalten (1,62 m NHN - versickerungsfähige Beläge und 1,60 m NHN begrünte Versickerungsmulden).

¹⁵ Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept) WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL vom 12.01.2024

¹⁶ Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept) WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL vom 12.01.2024

¹⁷ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck vom 18.05.2019

Für die Faktoren Verdunstung, Direktabfluss und Grundwasserneubildung ist eine Wasserbilanz für die unbebauten und bebauten Flächen zu erstellen und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen (für die sonstigen Sondergebiete Wohnen und Parken und für das Mitarbeiterwohnen). Die detaillierten Erkenntnisse hierzu werden in der weiteren Bearbeitung ergänzt.

Nach Berechnungen von WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL in einer Stellungnahme vom 14.05.2024 entsteht eine natürliche Abflussmenge von 18,99 l/s. Einleitmengenbegrenzungen werden im Weiteren untersucht.

Die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Es ist ein geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen und festzusetzen. Das anfallende Niederschlagswasser ist hauptsächlich auf dem Gelände durch geeignete Maßnahmen abzuleiten. Für den Anteil an Niederschlagswasser, das nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden kann, werden die Voraussetzungen im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zur Ableitung in die Vorflut außerhalb des Plangebietes im weiteren Verfahren untersucht. Durch Konzepte zur hauptsächlichlichen Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet können negative Auswirkungen auf das anfallende Oberflächenwasser vermieden werden. Die Möglichkeiten der Dachflächenbegrünung werden zur Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt.

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

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nach Umsetzung geeigneter Maßnahmen als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zukünftigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Erhöhung der Menge von anfallendem Oberflächenwasser. Genaue Konzepte zu Dachbegrünung, gebäudenahen Muldensystemen und Versickerungsmulden und Grabensystemen befinden sich noch in der Vorplanung und werden im Rahmen des Bauleitverfahrens noch ergänzt (Bericht Vorplanung, Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 12.01.2024). Zielsetzung ist das Verbleiben eines großen Teils des Niederschlagswassers vor Ort und der Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Verdunstung und diffuser Versickerung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

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

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und auf das Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen.

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

Direkte Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 2,6 km nördlich des Plangebietes und DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 2,5 km östlich des Plangebietes sind auch aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten. Direkte Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Unter Beachtung der Bauzeitenregelung können baubedingte Projektwirkungen ausgeschlossen werden und bedürfen keiner weitergehenden Prüfung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Unter Beachtung der anlagebedingten Auswirkungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden und müssen nicht weiter betrachtet werden.

Betriebliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist von einer Intensivierung der bereits vorhandenen Nutzungen der in den Schutzgebieten gelegenen Strandbereiche auszugehen. Eine kumulative Auswirkung der zusätzlichen Hotelgäste auf die Strandfläche ist zu erwarten. Die erhöhte Anzahl der Hotelgäste beansprucht eine größere Fläche des Strandes, als Folge steht weniger Strandfläche für die Tagesgäste zur Verfügung. Genauere Erkenntnisse werden im Laufe des Planverfahrens noch eingeholt und ergänzt.

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

Mit dem künftigen Betrieb der Hotelanlage ist mit einer Erhöhung der Strandnutzung, sowie Verkehr und Emissionen zu rechnen. Die künftigen Gäste werden zur landschaftsbezogenen Erholung die nahegelegenen Strandflächen nördlich des Plangebietes aufsuchen. Die Strandbereiche werden bereits heute von Strandbesuchern, besonders zur Sommersaison, genutzt und sind daher vorbelastet. Durch die zusätzliche Zahl der Hotelgäste zusätzlich zu den Tagesgästen kommt es zu einer Nutzungsintensivierung und Kumulation auf den Strandflächen. Mit der zusätzlichen Nutzung des Strandes durch die künftigen Gäste der Hotelanlage besteht die Gefahr, dass sensible Küstenbereiche beeinträchtigt werden.

Bei den sensiblen Küstenbiotopen innerhalb des Gemeindegebietes handelt es sich um Dünen, die dem Küstenschutz dienen. Diese spezielle Küstenschutzanlage besitzt die Funktion das Hinterland vor Hochwasserereignissen zu schützen. Zur Befestigung gegen Wind- und Wassererosion sind Dünen mit Strandhafer bepflanzt. Das Betreten der Küstenschutzdüne führt zu einer Zerstörung des Strandhafers und damit zu einer Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Dünen. Die Dünen sind eingezäunt und vor dem Betreten gesichert. Das Betreten ist generell verboten. Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch zusätzliche Badegäste am intensiv genutzten Badestrand sind somit nicht zu erwarten. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Tarres Resort“ wurden bereits Maßnahmen zum oben genannten Dünenschutz durch die Gemeinde vorbereitet, abgestimmt und deren Umsetzung in Verträgen gesichert.

Für das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“, die im Bereich des europäischen FFH-Gebietes, Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, liegt, müssen

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

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

Für die Natura 2000-Gebiete sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete selbst zu erwarten. Genauere Erkenntnisse werden im Laufe des weiteren Planverfahrens ergänzt.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Aufgrund der geplanten Bebauung werden die baubedingten Auswirkungen für einen begrenzten Zeitraum erwartet, wie z.B. Baustelleneinrichtungen.

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

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

Die Blickbeziehung von Süden wird durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung abgewandelt. Durch Begrünung u. a. der Fassaden des Parkgebäudes und Durchgrünung des Plangebietes sowie durch den Erhalt bzw. die Ersatzpflanzung von Gehölzen und einer ansprechenden Gestaltung der Freianlagen kann die künftige Blickbeziehung angenehm gestaltet werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und weitere Erkenntnisse im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen der Hotelanlage im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt, Freiflächen der Hotelanlage werden neugestaltet. Es werden hoteleigene Parkplätze und Parkplätze für Mitarbeiter auf dem Plangebiet geschaffen. Auswirkungen ergeben sich durch die Errichtung von baulichen Anlagen.

Um die Auswirkungen zu minimieren und eine hohe Aufenthaltsqualität für Besucher und Gäste zu ermöglichen, ist ein durchbegrünter Eindruck der Freianlagen mit Gehölzen, Bäumen, Wiesen- und Grasflächen, eine geschwungene Wegeführung und begrünte Wegeverbindungen durch das Vorhabengebiet geplant. Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung erhöht ebenfalls die Blickbeziehung innerhalb des Plangebietes für die Gäste, Besucher und Mitarbeiter. Die offenen Wiesenlandschaften der angrenzenden Landschaft werden bis an die Terrassen herangeführt. Die geplante Hotel- und Wohnbebauung mit seinen notwendigen Erschließungsanlagen und Terrassenflächen für die Hotel- und SPA-Benutzer liegen daher integriert in einer umgebenden natürlichen Landschaft. Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird somit gewährleistet.

Das touristische Angebot der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird mit der Realisierung des Hotels erhöht.

Die Gebäude liegen höher als das angrenzende Gelände im Süden, die genaue Ableitung des Oberflächenwassers ist noch in Klärung und wird im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems von Redewisch bis Tarnewitz ist abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen bei Extremereignissen ist nicht ausgeschlossen. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einflüsse der vorhandenen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Gutachten Nr. 040P8 G1, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ - Schallimmissionsprognose, GENEST). Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens war zu untersuchen. Die Schallimmissionen wurden mit Hilfe eines digitalen Modells zur Schallausbreitungsrechnung prognostiziert. Die vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen sind nur für das angrenzende Pflegeheim relevant, der Abstand von 28 m wird aber für die schutzbedürftigen Nutzungen (~~Pflegeheim~~) außerhalb des Plangebietes auch nach Errichtung der Mitarbeiterwohnungen und der PHW-Stellplätze eingehalten. Das Vorhaben ist somit verträglich mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] im Umfeld des Plangebietes tag und nachts eingehalten. Die Anforderungen der TA Lärm (Schallimmissionsprognose, GENEST), welcher die Fahrzeuggeräusche außerhalb des Betriebsgrundstücks behandelt, werden ebenfalls erfüllt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorhabeninduzierten Pegelzunahmen durch Verkehrsgeräusche, die von außerhalb auf das Betriebsgrundstück einwirken, betragen an der Ostseeallee (Hauptstraße) maximal 0;2 dB und an der Ostseeallee (Nebenstraße) maximal 1,1 dB.

Im Einwirkungsbereich der Ostseeallee (Haupt- und Nebenstraße) kommt es im Plangebiet gemäß der DIN 18005 zu Beurteilungspegeln durch Verkehrsgeräusche von maximal $L_{rT} = 59\text{dB(A)}$ und $L_{rN} = 51\text{dB(A)}$. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt gemäß DIN 4109-1 maximal $L_a = 64\text{dB(A)}$. Die Erfüllung dieser Anforderungen sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. An den meisten Fassaden werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch eingehalten, sodass sich hier keine relevanten Anforderungen ergeben. An den von erhöhten Lärmimmissionen betroffenen Fassaden sollten die Anforderungen der DIN 4109-1 [2] beachtet und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Falls sich neue Erkenntnisse ergeben, werden diese auf einer detailschärferen Ebene des Bauleitverfahrens noch ergänzt.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Nutzungsänderungen im Plangebiet. Die geplante Hotelanlage wird nicht durch Verkehr durchfahren. Der ruhende Verkehr soll über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen für die Hotelgäste und Personalwohnungen soll ebenfalls über die neu projektierte Erschließungsstraße zum Reiterhof erfolgen. Der Ausbau wird im weiteren Verfahren noch abgestimmt und die Parameter für die bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes gelegene Straße werden im weiteren Verfahren bestimmt. Die Anforderungen aus der Nutzung des Parkplatzes und der Nutzung für das Hotel und Mitarbeiterwohnen ist entsprechend zu beachten. Die verkehrliche Anbindung ist über die Ostseeallee (Hauptstraße) möglich. Für den Individualverkehr ist eine bügelförmige Vorfahrt von der Ostseeallee (Hauptstraße) her vorgesehen.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung der Hotelanlage soll über vier Knotenpunkte erfolgen. Im Rahmen des Verkehrstechnischen Gutachtens: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ der BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stand: März 2024, wurden folgende Knotenpunkte

- KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)“
- KP „Ostseeallee / Lieferverkehr LKW“
- KP „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“
- KP „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“

in Bezug auf die Leistungsfähigkeit mit den prognostizierten Verkehrsstärken für das Jahr 2035 verkehrstechnisch untersucht. Für die vier untersuchten

Knotenpunkte wurde ermittelt, dass mit keinen Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss behindern, zu rechnen ist. Es sind ausreichend Kapazitätsreserven an allen vier Knotenpunkten vorhanden, um erhöhte Touristenverkehre während der Sommermonate leistungsgerecht abzuwickeln.

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

Durch das Vorhaben wird die Wirtschaftskraft und die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in Tourismusbereich gefördert. Es werden attraktive Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen. Die Saisonverlängerung durch das Gesundheits- und Wellnessangebot des Hotels wirkt sich ebenfalls positiv auf die Sicherung von Arbeitsplätzen aus.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Beachtung von Schutzmaßnahmen als gering erheblich bewertet.

6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befindet sich gemäß Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern kein Bodendenkmal.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen, womit der Verlust von

Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht. Falls sich neue Erkenntnisse im Laufe des Planverfahrens ergeben, werden diese noch ergänzt.

Die Umsetzung der Planung ist mit Versiegelungen verbunden, die Auswirkungen auf das Bodengefüge sowie auf das Grundwasser haben. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit Umsetzung der Planung verringert, dem kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort entgegengewirkt werden.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatische Ausgangssituation und der umliegenden Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Plangebiet auftreten werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten. Kumulative Auswirkungen sind nicht auszuschließen und werden im Rahmen des Planverfahrens noch weiter betrachtet und ergänzt.

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

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

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

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

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

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

Ein Landschaftsplan liegt vor (Stand 21.05.2004). Im Landschaftsplan ist eine Nutzung des Plangebietes für bauliche Zwecke vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist laut Landschaftsplan eine Begrenzung der baulichen Entwicklung vorgesehen.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffdioxid festgestellt. Auch die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol lagen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

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

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Störfallbetriebe.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen., so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Bei einem Extremereignis, wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. eine Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden.

Erhöhte Grundwasserstände sind nicht ausgeschlossen. Es wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen, geeignete Vorkehrungen zu treffen; dies obliegt dem Bauherrn.

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

6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist auszuschließen.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten,

den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Es besteht eine potentielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich die geplante Hotelanlage in einem potentiellen Überflutungsgebiet befindet. Ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung und der baulichen Hochwasservorsorge trägt zur Risikominimierung bei.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen wird es zu einer Erhöhung kommen, die jedoch nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden sind.

6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Genauere Erkenntnisse liegen noch nicht vor und werden im Rahmen der Abschichtung der Aufstellung des Bebauungsplanes noch ergänzt.

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar, allerdings wurde von dem StALU vorsorglich vermerkt, dass ein steigender Meeresspiegel einen Anstieg des Grundwasserspiegels zur Folge hat.

6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

7. Aussagen zum Artenschutz

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

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

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

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die

artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

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

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

Werden solche Verbotsbestände für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung erfüllt, ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungsbestand besteht für das Bauvorhaben bei Entfernung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 27. Februar nicht.

Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Verbotsbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für Reptilien und Amphibien wird durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Hierfür wird eine zum Großteil ungenutzte Grünfläche, welche teilweise gartenbaulich genutzt wird in Anspruch genommen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen zur Errichtung der Hotelanlage ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende

Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planaufstellungsverfahren festgelegt.

Der Bestandsplan dient als Grundlage für die Bewertung der Eingriffe. Nach erster überschlägiger Berechnung ergibt sich ein Eingriffsumfang von 2,50 ha KFÄ.

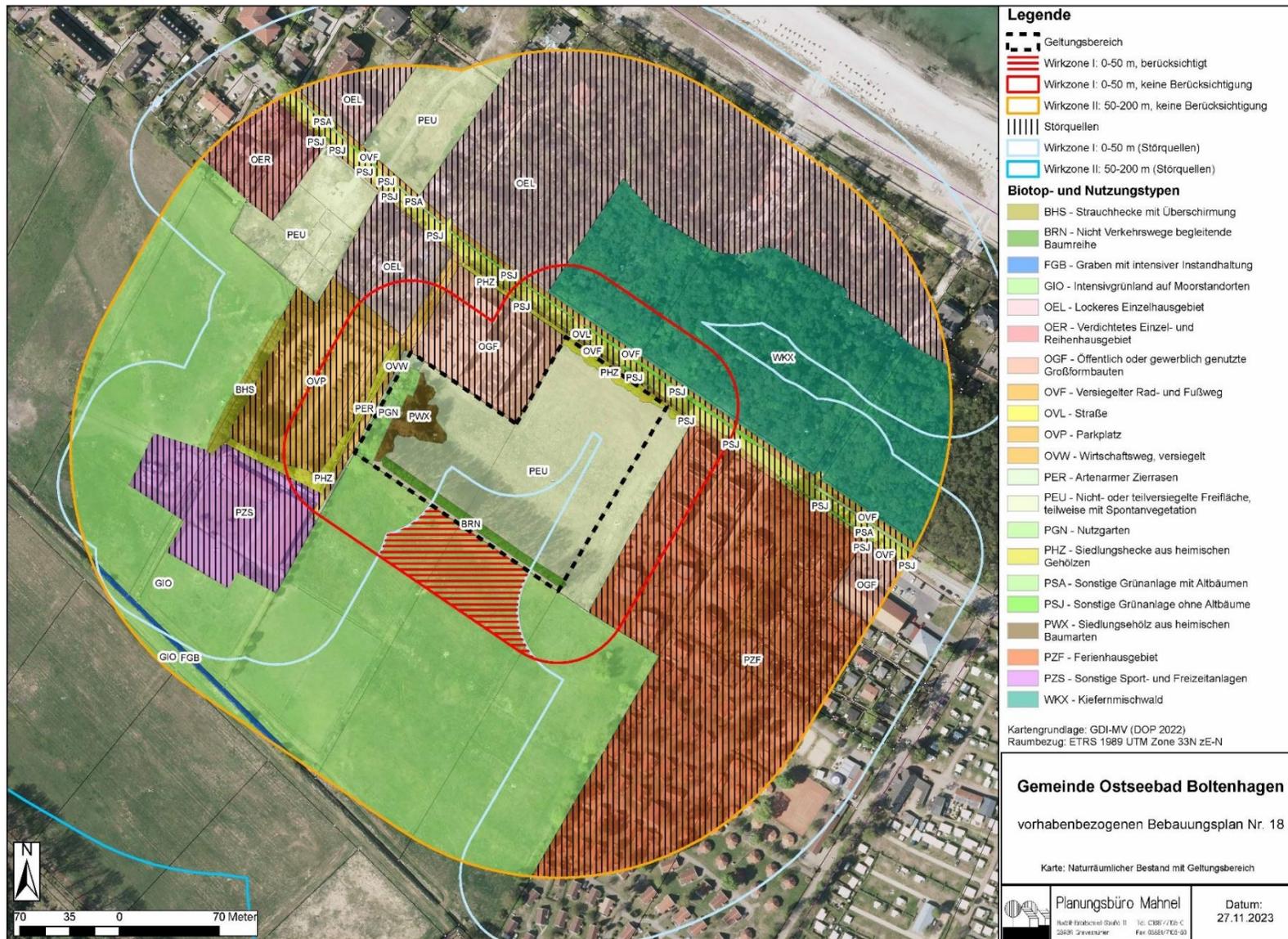


Abb. 15: Naturräumlicher Bestand mit Wirkzonen

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee auf einer ehemals als Sportplatz genutzten Fläche.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Da es zum jetzigen Planungsstand noch drei verschiedene Varianten zum Eingriff in den Baumbestand gibt, wurden drei Varianten dargestellt und wie folgt bewertet.

8.1.1 Baumbestand

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes besteht aus einer nicht straßenbegleitenden Baumreihe, welche den ehemaligen Sportplatz hin zur freien Landschaft abgrenzte. Die Baumreihe besteht überwiegend aus Pappeln. Weitere Bäume befinden sich im südwestlichen Plangebiet. Diese Bäume sind teilweise Bestandteile ehemaliger Gärten. Im Norden an der Ostseeallee sind weitere Bäume vorhanden. In nachfolgenden Abbildungen sind die Bestandsbäume und die geplanten Rodungen bzw. der Eingriff in den Wurzelschutzbereich der drei verschiedenen Varianten dargestellt.

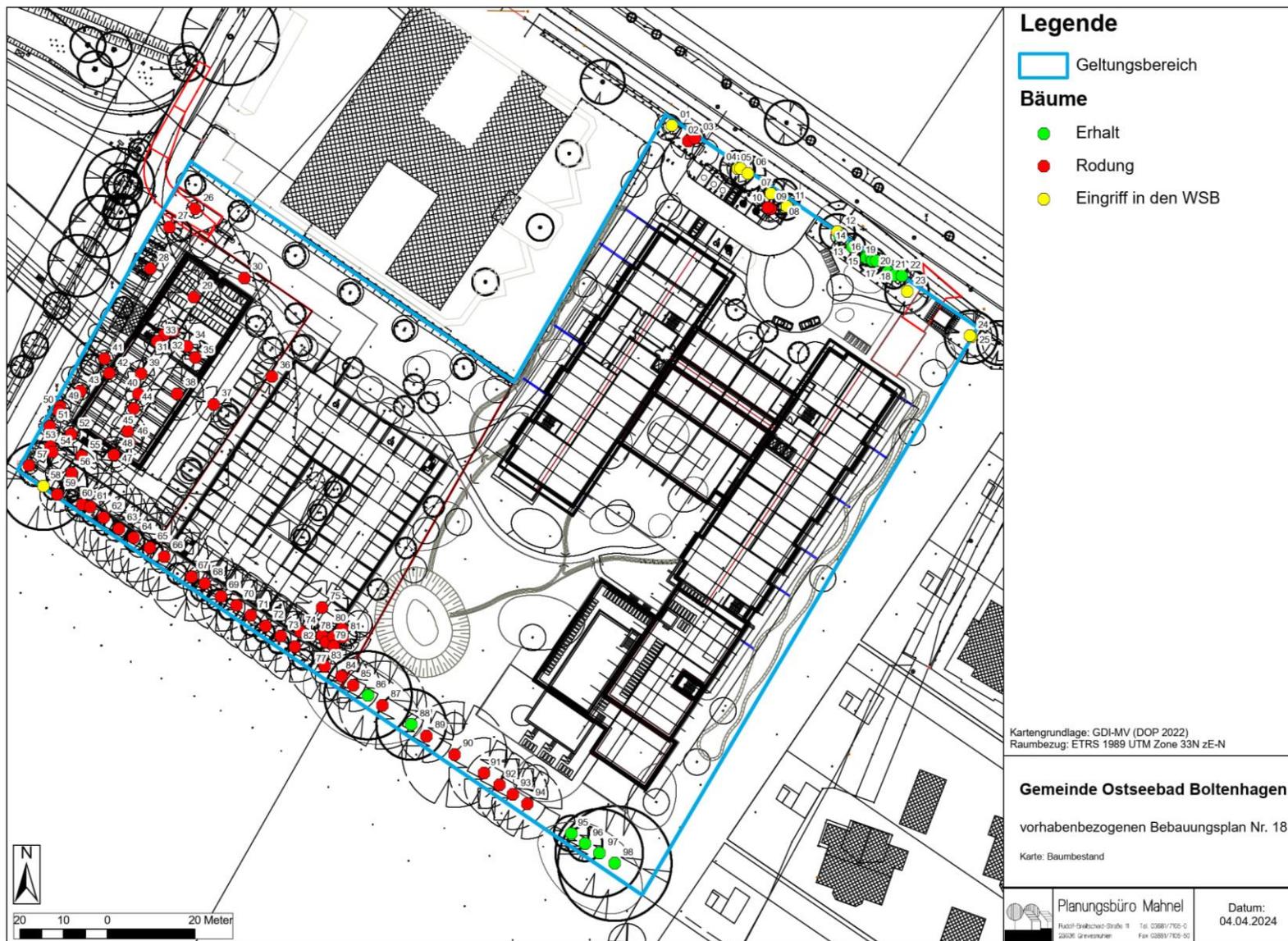


Abb. 16: Variante 1: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand

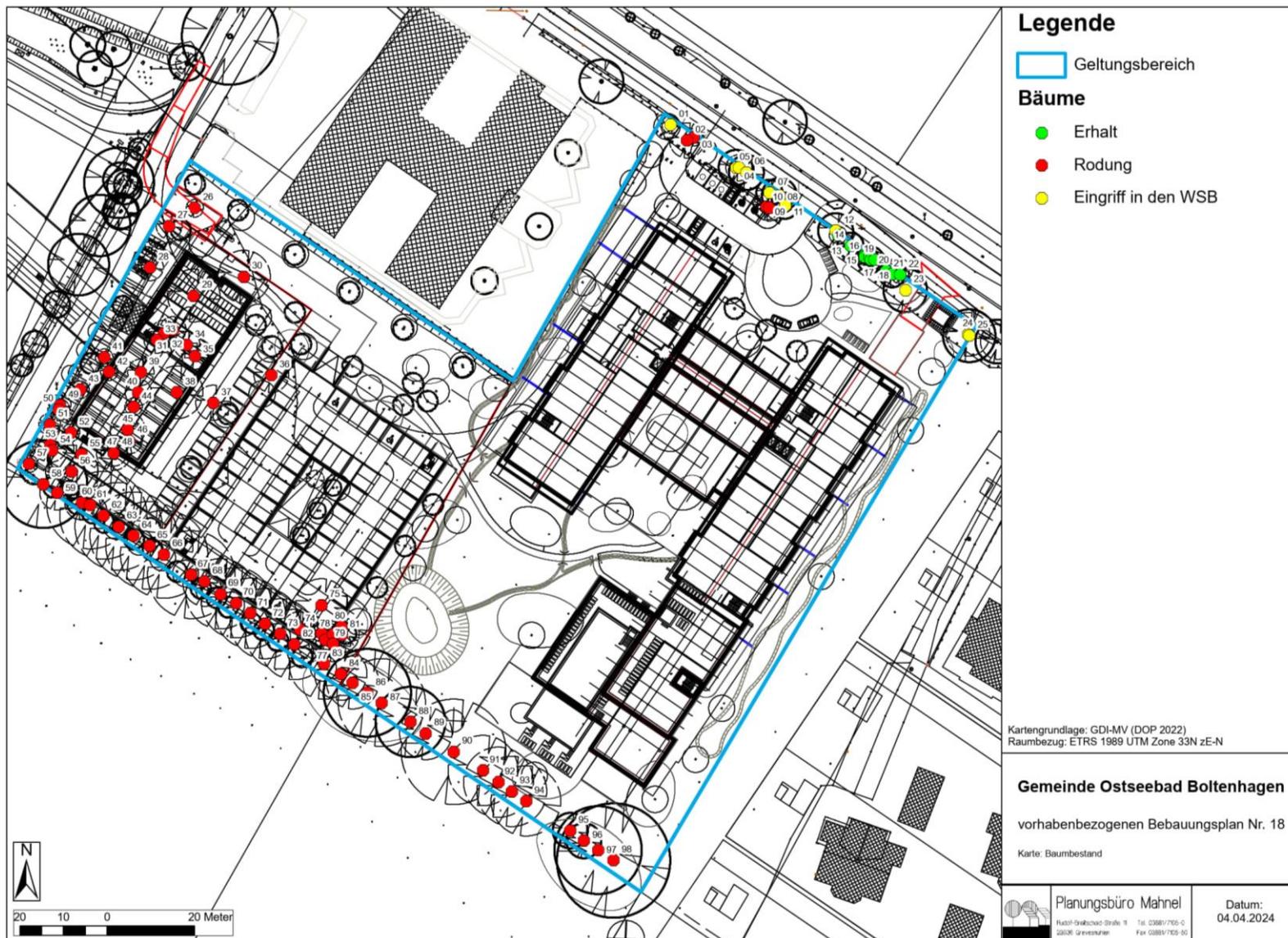


Abb. 17: Variante 2: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand

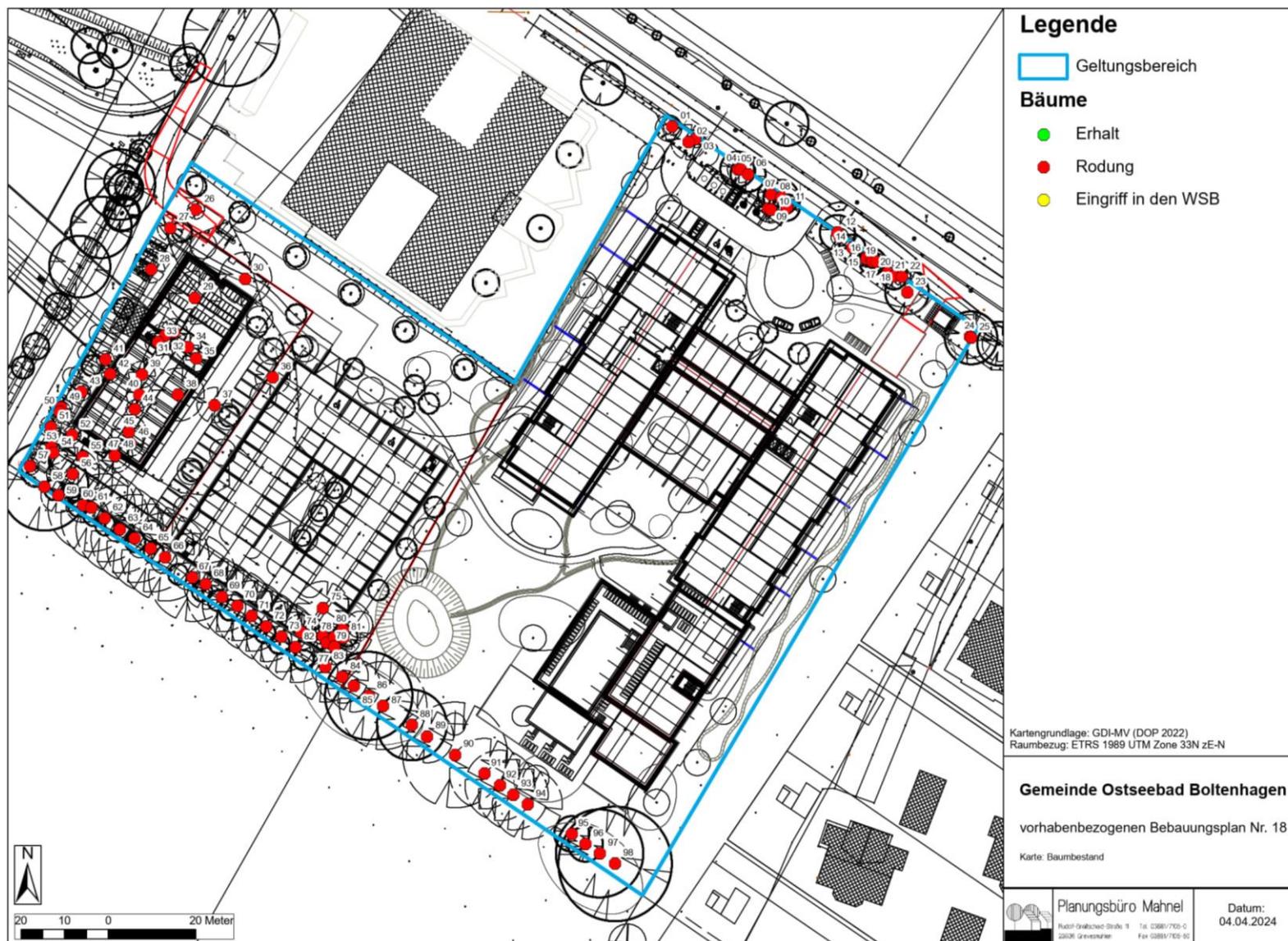


Abb. 18: Variante 3: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand

Im Rahmen der Bewertung wird von der Rodung sämtlicher Bäume unter Berücksichtigung des Gutachtens ausgegangen. Einzelbäume sollen erhalten bleiben. Der Eingriff in die Baumbestände wird im weiteren Verfahren bestimmt.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata`Paul´s Scarlet`*).

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe
Herzkirsche“.

Im Worst Case sind als Ausgleich für Rodungen 98 Ausgleichspflanzungen zu realisieren und 62 Ausgleichszahlungen zu leisten. Die konkrete Bilanzierung wird im weiteren Planverfahren vorgenommen.

Schlussbemerkung

Die Regelungen zu Ausgleich und Ersatz und zu den Baumpflanzungen erfolgen im weitergehenden Planverfahren.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

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

- Brutvögel: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Reptilien und Amphibien: Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
- CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Hinweis zum Gehölzschnitt und zur Gehölzbeseitigung
- Festsetzung zur Beleuchtung zwecks Verhinderung einer übermäßigen Lockwirkung auf nachtaktive Insekten und Falter

Maßnahmen zum Schutz Fläche

- Festsetzung der GRZ
- Festsetzung der Bauflächen
- Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen (werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt)

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Falls erforderlich sollen für notwendige Auffüllzwecke örtlich anstehende Böden wiederverwendet werden. Auffüllböden soweit erforderlich bestehend aus geliefertem Unterboden und Oberboden sind aus versickerungsfähigem Material mit $k_f < 1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ aufzubringen (Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept), Landschaftsarchitekten BDLA, Stand: 12.01.2024). Der Umfang der Auffüllungen ist noch ungeklärt. Weitere Erkenntnisse werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Es gilt, Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden, insbesondere während der Bauphase; der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V ist in solcher Weise zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

- Ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung und bauliche Hochwasservorsorge ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn durchzuführen.
- Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser hat getrennt zu erfolgen.

Maßnahmen zum Schutzgut Klima/Luft

- Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine signifikanten Veränderungen auf regional-klimatischer Ebene. Ein Bedarf an Vermeidungs- und / oder Minimierungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Begrünter Eindruck der Freiflächen durch Dach- und Fassadenbegrünung, Anpflanzung von Hecken und Realisierung anderer Grünflächen
- Regelungen zum Erhalt von Gehölzen und der Ausgleichspflanzungen für den Fall von Entnahmen und Rodungen

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Die Festsetzung der Erfüllung der Anforderungen an Fassaden in Bezug auf Verkehrslärm erfolgt gemäß DIN 4109-1 im Bebauungsplan zur Bestimmung der Bereiche mit passiven Schallschutzmaßnahmen.
- Die Bauzeitenregelungen werden als Hinweis festgelegt.
- Es erfolgt die Festsetzung der Verkehrsknoten (Aus- und Zufahrten) leistungsgerechten Abwicklung des erhöhten Touristenverkehrs.

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge des Verfahrens der weiteren Bauleitplanung erfolgt noch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Erkenntnisse zu externen Maßnahmen und Ökopunkten werden noch ergänzt.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gibt es mehrere Standorte für die Errichtung von Hotels. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich hierzu festgelegt und weitere Standorte werden nicht für eine Entwicklung vorgesehen. Es handelt sich hier um einen der vorgesehenen Hotelstandorte. Der Standort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Schutzgut Wasser

- Gutachten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und technische Nachweise sind noch ausstehend und werden im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Planung der Erschließungsstraße zum Reitplatz ergänzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.04.2024

Schutzgut Mensch

- Schalltechnisches Gutachten NR. 040P8 G1, Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ – Schallimmissionsprognose, GENEST, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, Berlin, 11.04.2024
- Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Bremen/Rostock März 2024

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

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

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

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung durch die Untere Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern.

Schutzgut Fläche

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

Schutzgut 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 Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Gewässerschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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

Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Im Bedarfsfall sind Untersuchungen (zum Vorhandensein noch unentdeckter Bodendenkmale) in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist die durch einen Vorhabenträger geplante Errichtung einer Hotelanlage auf dem Grundstück des „Alten Sportplatzes“ in Boltenhagen zwischen Ostseeallee, Senioren-Pflegeheim, Reiterhof und Ferienanlage mit Apartmenthotel.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert.

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

Die Zielsetzung für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 166 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. (vgl. Präsentation DSR Hotel Boltenhagen GmbH, Stand: 30.01.2024).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt, der die Ziele für die Ortsentwicklung und die Methoden der Zielerreichung und Erfolgsfaktoren wiedergibt. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele

der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

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

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Nutzungsänderung der brachliegenden Flächen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt und festgelegt.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung bis zu 6.096,48 m² ermöglicht. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 2,50 ha KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent).

Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene Kompensationsbedarf wird voraussichtlich außerhalb des Plangebietes jedoch in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen.

Für die Natura 2000-Gebiete ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 mit den Schutzziele und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete vereinbar ist. Neue Erkenntnisse zur Nutzungsintensivierung durch die erhöhte Zahl der Gäste an den Stränden Boltenhagens auf maßgebliche Gebietsbestandteile sowie auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) werden im Zuge des Planverfahrens noch ergänzt.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

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

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024
- Schalltechnisches Gutachten, Gutachten Nr. 040P8 G1, Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ - Schallimmissionsprognose, GENEST, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, Berlin, 11.04.2024
- Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Bremen/Rostock März 2024
- Vorprüfung Raumordnung, Stellungnahme, Amt für Raumordnung und Landesplanung, Schwerin, 24.04.2018

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023/2024).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023/2024).

TEIL 3 Arbeitsvermerke

1. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für das Verfahren zur Abstimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange durch das:

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