

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den
westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes"
in Boltenhagen südlich der Ostseeallee**

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Bebauungsabsichten des Vorhabenträgers zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt das planerische Ziel, das Ostseebad Boltenhagen als Siedlungsstandort weiter zu festigen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes können in Verbindung mit dem im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdemografie berücksichtigt werden. Mit dem geplanten Senioren-Pflegeheim ist es möglich, dass die pflegebedürftigen Einwohner möglichst lange an ihrem bisherigen Wohnort leben können. Ebenso können Pflegeplätze für entlassene Patienten der Strand-Klinik am Standort Boltenhagen zur Verfügung gestellt werden, so dass diese in Boltenhagen bleiben können.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Senioren-Pflegeheimes zu schaffen, wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgestellt. Die Aufstellung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	21.04.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	11.08.2016
bis	13.09.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	18.08.2016
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	16.03.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	07.04.2017
bis	09.05.2017
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	18.04.2017
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	15.06.2017
Endgültiger Beschluss	15.06.2017

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich keine Auswirkungen auf Natura 2000 – Gebiete. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Konkrete Festsetzungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wurden von Bauer im Rahmen eines Gutachtens betrachtet. Das Gutachten liegt vor. Darin erfolgte die Erfassung der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Weitere Artengruppen sind innerhalb des Plangebietes nicht relevant. Die Ergebnisse werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich dargestellt.

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Natura-2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet "Wismarbucht" (etwa 1.300 m entfernt),
- SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (etwa 260 m entfernt).

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

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (ca. 1.300 m entfernt). Auswirkungen des Vorhabens auf das Naturschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

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

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Siedlungsgehölz mit heimischen Gehölzen sowie sechs nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Entsprechende Festsetzungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Immissionsschutz - Schallschutz

Die Auswirkungen durch den fließenden Verkehr und die Zu- und Abfahrten für den Parkplatz am Reitplatz wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überprüft. Die Auswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Festlegung von Lärmpegelbereichen als passive Schallschutzmaßnahme kompensiert.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist hier abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Risiko auf Grund höherer Wasserstände oder auf Grund des Versagens der Küstenschutzanlagen ist durch den Bauherren selbst zu tragen.

Wald

In nördlicher Richtung befindet sich Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V. Die geplante Bebauung in einem Abstand von ca. 28 m hält den ansonsten vorherrschenden Waldabstand mit baulichen Anlagen ein. Entsprechende Festsetzungen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Wasser

Da sich die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers als problematisch erweist, ist das anfallende Oberflächenwasser über einen Kanal in die Vorflut außerhalb des Geltungsbereiches abzuleiten. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden detailliert im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung - für das Pflegeheim: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - geregelt.

Landschaftsbild

Es ist von geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Es handelt sich derzeit um eine Brachfläche mit Gebäuderuine. Für die Vorhabenfläche wird mit der Planung die Basis für die Neuordnung der baulichen Situation und städtebauliche Einbindung in das Ortsbild geschaffen. Die geplante gärtnerische Gestal-

tung der Außenanlagen trägt zur optischen Aufwertung der Fläche bei. Großgehölze bleiben erhalten.

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

- 5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden nur im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Die Gemeinde setzte sich nochmals mit dem Standort für ein Pflegeheim auseinander und blieb jedoch bei diesem Standort.
- 5.2 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet. Insbesondere hat die Gemeinde den Bedarf für ein Pflegeheim mit 90 stationären Pflegeplätzen in Boltenhagen nachgewiesen. Die interkommunale Abstimmung mit der Nachbargemeinde Stadt Klütz wurde geführt. Es wurde nachgewiesen, dass die vorliegende Planung den örtlichen Bedarf im Ostseebad Boltenhagen abdeckt und nicht in die Belange der Stadt Klütz eingreift. Der Bedarf an Pflegeplätzen auf Grund der Funktion der Stadt Klütz als Grundzentrum ist folglich weiterhin in Klütz abzudecken.
- 5.3 Der Landkreis, Untere Naturschutzbehörde, äußerte zum Entwurf keine Einwände oder Bedenken. Die Aussage zur Berücksichtigung der Belange des EU-Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" wurde zur Kenntnis genommen.
- 5.4 In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Entwurf vom 16. Mai 2017 wird als Bewertungsergebnis formuliert, dass der vorliegenden Bauleitplanung keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.
- 5.5 Das StALU Westmecklenburg äußerte sich in seiner Stellungnahme zum Entwurf, dass durch das geplante Vorhaben selbst keine landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf der Fläche des geplanten Vorhabens sowie durch Ankauf externer Kompensationsflächenäquivalente erfolgen. Da die Kompensationsflächenäquivalente bei der Landesforst M-V erworben werden, sind landwirtschaftliche Flächen nicht berührt.
- 5.6 Das StALU Westmecklenburg weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass sich das überplante Gebiet im hochwassergeschützten Bereich befindet. Bei einer Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) der Ostsee ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Es wurde empfohlen, die Oberkante des Fußbodens (OKF) oberhalb des Bemessungshochwassers anzuordnen. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt. In der Ortslage Boltenhagen befinden sich überwiegende Teile der Ortslage unter 3,20 m NHN (BHW). Die Gemeinde verweist hier auf den Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V. Für den Bereich von Boltenhagen ist eine Vielzahl von Küsten- und Hochwasserschutzbauwerken vorhanden. Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Niederungsbereich. Die Bereiche der Niederungsflächen sind überflutungsgefährdet, wenn die vorhandenen dichteschließenden Hochwasserschutzbauwerke und Anlagen ohne Wirkung wären. Insofern geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

- weiterhin davon aus, dass die Fläche durch die vorgelagerten Küstenschutzmaßnahmen hinreichend gesichert ist. Eine Anordnung der OKF oberhalb des BHW ist aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar, da folglich das Gelände am Baukörper um teilweise mehr als 1,5 m erhöht werden müsste. Diese Maßnahme hätte eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge, da die umgebene Bebauung des Vorhabenstandortes an der Ostseeallee ebenso bei 0-1,50 m OKF angeordnet ist. Die Belange des StALU nur teilweise berücksichtigt. Weiterhin werden diesbezügliche Höhenfestsetzungen noch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen.
- 5.7 Das StALU Westmecklenburg teilt mit, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in dem Sondergebiet festzulegen und einzuhalten sind. Die Gemeinde hat sich mit den Auswirkungen des fließenden Verkehrs und des Parkplatzlärms beschäftigt. Konkret wird der Sachverhalt in der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) behandelt.
- 5.8 Der Zweckverband teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich über die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet werden kann. Ein Konzept zur Versickerung oder Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Die Bereitstellung von Löschwasser ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen und nachzuweisen.
- 5.9 Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist durch die Planung berührt. Einwände bestehen jedoch nicht.
- 5.10 Das Forstamt Grevesmühlen stimmt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu. Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand wird mit dem weitergehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 eingehalten. Die Zustimmung zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes von 30 m wurde vom Forstamt in Aussicht gestellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden lediglich Bauflächen bzw. Baugebietsflächen dargestellt, jedoch noch keine Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.
- 5.11 Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/ Küste" stimmte der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu.
- 5.12 Das Amt Klützer Winkel teilte zur Löschwasserversorgung mit, dass die Löschwasserversorgung für den Planbereich gesichert ist.
- 5.13 Die Stadt Klütz als Nachbargemeinde teilt mit, dass Belange der Stadt Klütz nicht berührt werden und äußert weder Anregung noch Bedenken zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.
6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Mit der Nutzung des ehemaligen Sportplatzes innerhalb der Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen. Alternative Standorte in Randlage wurden überprüft. Den Flächen in innerörtlicher Lage wird der Vorrang eingeräumt.

Die Gemeinde hätte auch noch die alternative Möglichkeit auf die Pflegeeinrichtung zu verzichten. Die Pflegeeinrichtung wird jedoch benötigt um den lokalen Bedarf an Pflegeangeboten für Senioren abzudecken.

Ostseebad Boltenhagen, den... 03.05.2019



.....
Ch. Schmiedeberg
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

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