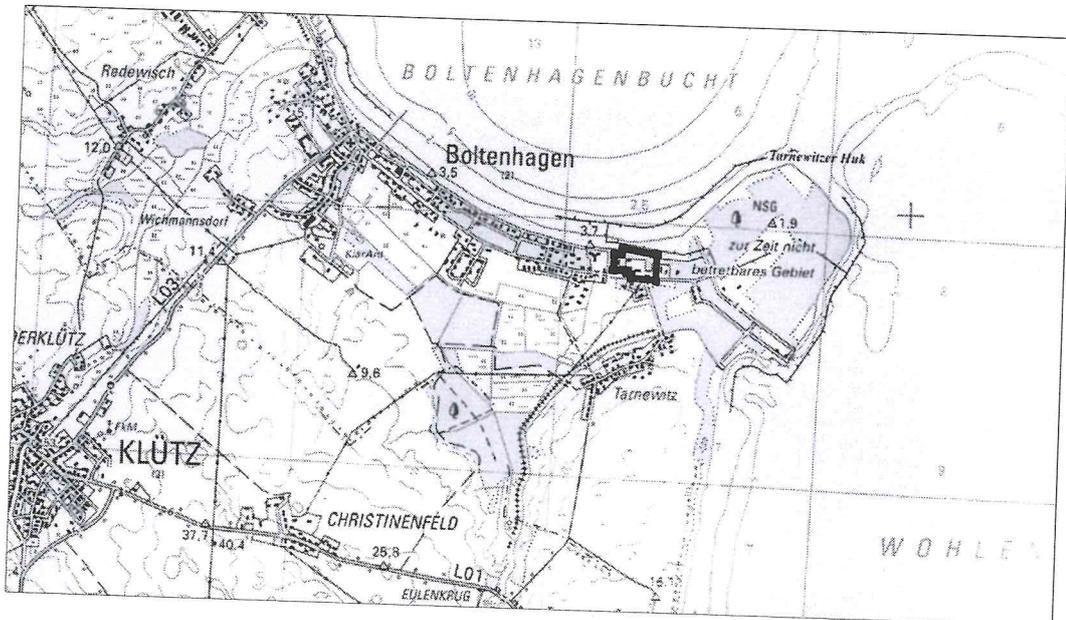


Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Änderung des Flächennutzungsplans Abschließend beschlossene Fassung Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB



30. JAN. 2009

Boltenhagen, den

Olaf Claus
Bürgermeister



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Änderung des Flächennutzungsplans Abschließend beschlossene Fassung Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

über

TARRES Projektentwicklungs GmbH & Co. KG

Himmelsmoor 10

22397 Hamburg

Auftragnehmer:

Wagner Planungsgesellschaft

Dipl. Ing. Peter Wagner

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Arbeitsstand: 05. Januar 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung	4
3	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg.....	4
3.2	Raumordnungsverfahren zum Vorhaben „Tarres Resort“	5
3.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	5
3.3.1	Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG.....	5
3.3.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V	6
3.3.3	NSG „Tarnewitzer Huck“	6
3.3.4	FFH-Gebiet Wismarbucht.....	6
3.3.5	Berücksichtigung forstrechtlicher Belange.....	6
3.3.6	Denkmalschutz	7
4	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	7
4.1	Flächennutzungsplan.....	7
4.2	Landschaftsplan	7
5	Bestandsaufnahme.....	8
5.1	Topographie	8
5.2	Aktuelle Nutzung	8
5.3	Erschließung.....	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Altlasten.....	9
5.6	Kampfmittelbelastung	9
5.7	Hochwasserschutz.....	9
6	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	10
7	Planung	10
7.1	Entwicklungskonzept	10
7.1.1	Geplante Flächenentwicklung.....	10
7.1.2	Verkehrerschließung.....	10
7.1.3	Ver- und Entsorgung	11
7.1.4	Immissionsschutz	11
7.2	Begründung der Darstellungen	11
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	11
7.2.2	Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel“	11
7.2.3	Ausgleich nach § 1a Abs. 2 BauGB.....	12
8	Flächenbilanz.....	12

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen strebt eine weitere qualitätsorientierte Entwicklung ihres touristischen Angebots an. Im Kern steht der Ausbau der bisher unterrepräsentierten Kapazitäten im Hotelbereich sowie der damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktur. Damit soll die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde sowie der Kur- und touristischen Betriebe auch langfristig gesichert werden.

Entsprechend strebt die Gemeinde auf der Fläche der ehemaligen Truppenunterkunft Tarnewitz die Entwicklung eines Hotels mit ergänzenden Ferienapartments und zugeordneter touristischer Infrastruktur in Form von Sport-, Wellness-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten an.

Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans betreffend des Plangebiets entsprechen zum Teil nicht den vorgenannten gemeindlichen Zielsetzungen. Entsprechend des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB kann auch kein Bebauungsplan, welcher vorstehende Zielstellungen verfolgt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aber zur Schaffung des für das angestrebte Vorhaben erforderlichen Baurechts unumgänglich. Der Flächennutzungsplan ist daher betreffend der Flächen, für welche inzwischen von den wirksamen Darstellungen abweichende gemeindliche Zielstellungen bestehen, zu ändern. Dies kann gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Aufgrund der Zugehörigkeit des Grundstücks zum Außenbereich, der vorgesehenen Nutzungsart und dem geplanten Umfang des Projekts mit bis zu 550 Betten war zunächst die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (siehe Punkt 3.2) erforderlich. Nach dessen Abschluss in Form der Landesplanerischen Beurteilung vom 18.04.2008 sind nun auf der übergeordneten Planungsebene die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, den Flächennutzungsplan entsprechend der o. g. verfolgten Zielstellung zu ändern.

2 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das gesamte Grundstück der ehemaligen Truppenunterkunft Tarnewitz (Flurst. 9/80, Flur 3, Gemarkung Tarnewitz) ausgenommen des östlichen Teilbereichs, welcher im wirksamen FNP als Wald dargestellt ist. Die Fläche der 2. Änderung beträgt damit 4,12 ha.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Die Planung ist gemäß aktuell geltendem Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg an folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen:

- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist allgemeine Siedlungsfläche im ländlichen Raum und liegt im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Klütz sowie im Einzugsbereich des Mittelzentrums in Teilfunktion Grevesmühlen.
- Die Gemeinde liegt im Tourismusschwerpunktraum Boltenhagen Bucht – Wohlenberger Wieck. In diesem Bereich ist der Tourismus als Wirtschaftszweig in besonderem Maße zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin sind alle raumbedeutsamen Planungen mit den Belangen des Fremdenverkehrs und des Tourismus abzustimmen.
- Große Teile des Gemeindegebiets und die Wismarbucht liegen im Vorsorgeaum Naturschutz und Landschaftspflege. Hier sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Räume in ihrer

hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Raumordnungsverfahren zum Vorhaben „Tarres Resort“

Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Errichtung eines Hotelresorts geplant. Bei Addition der geplanten Bettenkapazitäten in Hotel und ergänzendem Apartmentbereich erreicht dieses Vorhaben mit Bezeichnung „Tarres Resort“ bei Berücksichtigung des aktuellen Planungsstands einen Umfang von ca. 550 Betten. Damit ist nach § 17 Abs. 2 LPlG M-V ein Schwellenwert überschritten, ab welchem davon auszugehen ist, dass raumordnerische Belange durch das Vorhaben in jedem Falle berührt sein werden. An auf der Ebene der Raumordnung betroffenen Belangen können neben denen von Umwelt- und Naturschutz, die des Verkehrs sowie der Wirtschafts- und Tourismusentwicklung genannt werden.

Nach einer Vorbesprechung mit der Abteilung Raumordnung im zuständigen Ministerium und dem Amt für Raumordnung Westmecklenburg im Frühjahr 2006 stand die Erfordernis, ein Raumordnungsverfahren durchzuführen.

Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird entsprechend der Landesplanerischen Beurteilung vom 28.04.2008 festgestellt, dass das Vorhaben „Tarres Resort“ mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Die Beherbergungskapazität des Tarres Resort ist auf 550 Betten zu begrenzen. Mit der Hotel- und Apartmentanlage sind auch touristische Infrastruktureinrichtungen (z. B. Fitness- und Wellnessangebote, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote...) zu schaffen.
2. Auf eine der Landschaft angepasste Bauweise ist zu achten. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, dürfen die Gebäudehöhen die Baumwipfelhöhe nicht überschreiten.
3. Um eine Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Belangen zu erzielen, sind Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für verlorengelungene Nist-, Brut- und Zufluchtstätten der Fledermäuse im Vorfeld der Maßnahme umzusetzen. Um die Tötung von Individuen auszuschließen, sind die Abbrucharbeiten ausschließlich im April oder August/September vorzunehmen.
4. Die Auswirkungen auf die Avifauna sind zu minimieren, deshalb sind die Baumfällarbeiten während der Wintermonate vorzunehmen.
5. Abbruch- und Baumaßnahmen sind derart vorzunehmen, dass die Beeinträchtigungen der Gäste und Bewohner der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch Lärm- und Staubemissionen gering gehalten werden.

Vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben aufzustellen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

3.3.1 Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V besteht bei flachen Ufern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie ein Verbot für die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen, es sei denn dass für den betreffenden Bereich ein Bebauungsplan besteht.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP wird z. Zt. ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Nach dessen Inkrafttreten besteht gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V das in vorhergehenden Absatz zitierte Bauverbot nicht mehr.

3.3.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Nach LNatG MV § 19 Absatz 1 dürfen an Gewässern erster Ordnung bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m land- und gewässerwärts sowie an Küstengewässern in einem Abstand von bis zu 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP wird z. Zt. ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Nach dessen Inkrafttreten ist gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V das in vorhergehenden Absatz zitierte Bauverbot aufgehoben, vorausgesetzt, es erfolgt entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V eine vorhergehende einmalige Erlaubnis der zuständigen Naturschutzbehörde.

3.3.3 NSG „Tarnewitzer Huck“

Das Naturschutzgebiet Tarnewitzer Huck grenzt im Nordwesten direkt an den Geltungsbereich der 2. Änderung an. Die daraus erwachsenden naturschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen der zugehörigen Umweltprüfung ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

3.3.4 FFH-Gebiet Wismarbucht

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ schließt die gesamte Boltenhagener Bucht einschließlich Teile des Strandbereichs mit ein und befindet sich somit in nur ca. 100 m Entfernung zum Geltungsbereich der 2. Änderung. Die daraus erwachsenden naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen der zugehörigen Umweltprüfung ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

3.3.5 Berücksichtigung forstrechtlicher Belange

Der größte Teil des Geltungsbereichs (ca. 2,48 ha) stellt bisher Wald entsprechend § 2 LWaldG M-V da.

Im Rahmen der bisherigen Abstimmungen in Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens wurde seitens der zuständigen Landesforstbehörden eine Waldumwandlung für den westlichen und südlichen Teilbereich auf insgesamt ca. 2,12 ha in Aussicht gestellt. Die übrige Waldfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung mit einer Größe von ca. 0,36 ha verbleibt langfristig als Wald und wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen.

Um eine bauliche Nutzung der Umwandlungsfläche zu ermöglichen ist neben dem Abschluss des Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt einzureichen. Die Umwandlung der in Aussicht gestellten Flächen erfordert eine Ersatzaufforstung einer anderen Fläche in einem von der zuständigen Forstbehörde festzulegenden Umfang. Dazu stehen in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde in der weiteren Umgebung Ersatzaufforstungsflächen auf der Gemarkung Käselow, Flur 1 die Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 mit einer Größe von 5,5 ha und auf der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 84 mit einer Größe von 1,0 ha zur Verfügung. Im östlichen Abschnitt der neuen Waldgrenze ist zudem den Waldflächen vorgelagert ein Waldsaum von 10 m Breite anzulegen. Dieser Anforderung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

In Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden des Landes ist entsprechend § 20 LWaldG unter Würdigung des Waldbestandes und der örtlichen Verhältnisse von neu zu errichtenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 25 m gegenüber der zukünftigen Waldgrenze einzuhalten. Geeignete Nachrichtliche Übernahmen bzw. Festsetzungen zur Sicherung des Waldabstands erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auch bei Berücksichtigung vorstehender forstrechtlicher Vorgaben verbleibt ein hinreichender Gestaltungsspielraum, den Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der verfolgten gemeindlichen Zielstellungen zu entwickeln.

3.3.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung bestehen keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gemäß § 5 DSchG M-V. Jedoch sind die Wohngebäude der direkt angrenzenden Albin-Köbis-Siedlung denkmalgeschützt.

Gemäß Stellungnahme des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege vom 11.08.2006 befinden sich im Geltungsbereich Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V. Es werden, wie durch die Behörde auf Anfrage ergänzend mitgeteilt, im östlichen Teil des Geltungsbereichs einzelne Fundstücke der zwischen 1933 und 1945 auf dem Gelände und daran angrenzend betriebenen Flugerprobungsstation vermutet. Interesse des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege ist es, mögliche Fundstücke baubegleitend bergen bzw. dokumentieren zu können. Die durch diese denkmalpflegerische Begleitung verursachte Beeinträchtigung der Baumaßnahmen und die hierdurch verursachten Kosten werden als geringfügig eingestuft.

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden können, besteht das Landesamt gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V darauf, dass folgende Hinweise in den Textteil des Planes aufgenommen werden:

Im Vorhabenbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Aufgrund der gegebenen Genehmigungsfähigkeit einer Veränderung bzw. Beseitigung der Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V sind die mit der 2. Änderung des FNP verfolgten Planungsziele und die entsprechend erfolgten Darstellungen nicht in Frage gestellt.

4 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in der Fassung der Veröffentlichung vom 08.03.2006 vor.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird für den westlichen, an die Albin-Köbis-Siedlung angrenzenden sowie für den nördlichen Teil des mittleren Bereichs Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, für den südlichen Teil des mittleren Bereichs ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

4.2 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplans für den Geltungsbereich der ersten Änderung entsprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Das Höhenniveau entspricht in etwa dem der Ostseeallee auf Höhe des ehemaligen Hauptgebäudes der Truppenunterkunft. An der nördlichen Grenze überbrückt eine Böschung den Höhenunterschied zum zwischen 1,0 und 1,5 m höher gelegenen Uferweg.

5.2 Aktuelle Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich zur Zeit als Nutzungsbrache da.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet kann über die Ostseeallee an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden werden. Daneben besteht eine Zuwegung vom Albin-Köbis-Weg aus. Am östlichen Ende der Ostseeallee beginnt die Anfang 2008 eröffnete zweite Ortsanbindung, welche westlich von Klütz zwischen Christinenfeld und Wohlenberg an die Landesstraße L 01 anbindet. Diese zusätzliche Ortsanbindung wird zukünftig die Verkehrsbelastung der Ostseeallee merklich verringern, auch unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen, welche durch die noch geplanten Projekte zusätzlich erzeugt werden.

Für den Radverkehr besteht in Form des Strandwegs eine Trasse deren Weiterführung nach Osten in Richtung Marina Tarnewitz geplant ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Ostseeallee in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

Die interne Erschließung befindet sich in keinem gebrauchsfähigen Zustand mehr und ist ausnahmslos neu herzustellen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich vorgesehenen Vorhaben können an die im Bereich der Ostseeallee liegenden Hauptver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung Boltenhagens wird durch den Zweckverband Grevesmühlen wahrgenommen und kann für das Plangebiet auch in Anbetracht der angestrebten Nutzung sichergestellt werden.

Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser, soweit technisch möglich, auf den Grundstücken selbst der Versickerung zu überlassen. Nach bereits vorliegendem Stand der Bodenbegutachtung ist für den Geltungsbereich eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst möglich. So ist der für den Geltungsbereich durchschnittliche kf-Wert $1,7 \cdot 10^{-4}$ in Anbetracht des anzusetzenden 20-jährigen Niederschlagsereignisses von 1,831 m³/s dafür ausreichend (siehe Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, IB für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow 2006 und Gutachterliche Aussage zur Versickerung des Oberflächenwassers, IB Voigtländer, Bad Doberan 2008). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können detaillierte Aussagen betreffend der Oberflächenwasserableitung getroffen werden.

Die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen eon/e.dis sichergestellt werden. Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der e.on/Hanse AG erfolgen. Die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gesichert werden.

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

5.5 Altlasten

Im Rahmen der Projektvorbereitung wurden umfangreiche Altlastenuntersuchungen einschließlich Beprobungen von Bausubstanz und Boden vorgenommen (Bestandsaufnahme, Erfassung und Bewertung für die Vorbereitung der Verwertung von Liegenschaften der Bundeswehr durch die g.e.b.b. – Ehemalige Truppenunterkunft Boltenhagen Tarnewitz, Phase 1 – Boden, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelbelastung, Rückbau baulicher Anlagen und Gebäude, BBL M-V 2004; Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Ing.-Büro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow 2006).

Die bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse geben, abgesehen von kleineren Vorkommen von Teer keine Hinweise auf vorhandene Altlasten. Diese sowie bestehende kleinere Mengen an schadstoffbelasteten Baustoffen an den noch stehenden Bauwerken können nach gutachterlicher Aussage im Rahmen der Abrissarbeiten ohne Mehraufwand beseitigt werden.

5.6 Kampfmittelbelastung

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 06.10.2008 liegt der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung in einem Gebiet, in dem Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind. Laut Gutachten "Bestandsaufnahme, Erfassung und Bewertung für die Vorbereitung der Verwertung von Liegenschaften der Bundeswehr durch die g.e.b.b. – Ehemalige Truppenunterkunft Boltenhagen Tarnewitz" (BBL M-V 2004) wurden durch den Munitionsbergungsdienst (MBD) M-V bei einer Begehung der Liegenschaft im März 2003 keine oberflächlich vorliegenden Kampfmittel entdeckt. Es ist aber laut schreiben MBD vom 12.05.2004 von einer Belastung mit versprengten Kampfmitteln zu rechnen, die aus Verteidigungsstellungen in der Nähe der Fläche (ehemalige MG-Stellung im Bereich des Schutzdeiches) stammen. Weiterhin ist laut MBD mit Kampfmitteln zu rechnen, die zur Sprengung der Gebäude genutzt werden sollten und nicht detoniert sind. Mit tief eingedrungenen Kampfmitteln ist dagegen laut Einschätzung des MBD M-V vom 12.05.2004 nicht zu rechnen, da den seinerzeitigen Erkenntnissen nach die Erprobungsstelle für Luftfahrt in Tarnewitz nicht bombardiert wurde und bei der Einnahme durch englische Truppen keine Kampfhandlungen stattgefunden haben. Im Ergebnis vorstehender Bewertung empfiehlt der MBV M-V zur Erhöhung der Sicherheit im Zuge der Baumaßnahmen, die Kampfmittelfreiheit des Geländes herzustellen. In der Stellungnahme o. g. des LA für Zentrale Aufgaben vom 06.10.2008 wird empfohlen, dass sich der Bauherr möglichst frühzeitig mit dem Munitionsbergungsdienst zwecks Absprache der Vorgehensweise, von Planungsabläufen und technischen Details in Verbindung setzt.

Vorgenannte Darlegung der Kampfmittelsituation und daraus resultierende gesetzliche Verpflichtungen für den Grundstückseigentümer sind als Hinweise in die Planzeichnung zur 2. Änderung des FNP aufgenommen und werden auch in die Verbindliche Bauleitplanung übernommen.

5.7 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich ist insgesamt Teil des hochwassergeschützten Bereichs. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,0 m ü. HN, höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems gemäß § 83 Abs. 1 LWaG M-V ist von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, sodass der Schutz gegen das BHW grundsätzlich gewährleistet ist.

Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz, sodass bei Sturmfluten und höheren Wasserständen das Risiko durch den Bauherren selbst zu tragen ist.

6 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit wurde vom 17. bis 31 Juli 2006 durch Aushang der Planungsunterlagen zum Vorentwurf im Rathaus gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Es wurden seitens der Bürger weder Anregungen noch Hinweise gegeben.

Mit Schreiben vom 12.07.2006 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die in einzelnen Stellungnahmen gegebenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit gerechtfertigt, bei der Ausarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Oktober bis 12. November 2008 durchgeführt. Mit Schreiben vom 29.09.2008 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die abgegebenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingestellt worden.

7 Planung

7.1 Entwicklungskonzept

7.1.1 Geplante Flächenentwicklung

Ziel der Gemeinde ist es, auf dem Grundstück der ehemaligen Truppenunterkunft Tarnewitz, eine Hotelanlage mit ergänzenden Ferienapartments zu entwickeln. Aufgrund der allgemeinen Nachfrageentwicklung im Hotelbereich und dem Trend zu Kurzurlauben, ist eine Entwicklung der Gesamtanlage als Wellness- und Gesundheitsresort geplant. Das geplante Resort soll somit für das Ostseebad Boltenhagen einen deutlichen Schritt in Richtung einer verbesserten Angebotsentwicklung darstellen. Aufgrund der gegebenen größeren Entfernung zum Ortskern und den meisten bestehenden Einrichtungen der touristischen Infrastruktur ist die Schaffung eines eigenständigen attraktiven Angebots am Standort unumgänglich. Dieses Angebot soll einen großen Fitness- und Wellnessbereich, mehrere Restaurants sowie kleine Geschäfte und Dienstleister umfassen.

Hierbei ist das Grundstück in verschiedene Nutzungsbereiche gegliedert. Im direkt an die Ostseeallee grenzenden mittleren Bereich ist ein Hotel mit umfassendem Infrastrukturangebot geplant. Das Beherbergungsangebot im Hotel soll ca. 180 Zimmer und Suiten umfassen. Dazu kommen noch bis zu 80 Appartements verschiedener Größe, welche im westlichen Teilbereich realisiert werden sollen. Die dort geplante Bebauung soll sich durch zurückhaltende Bauvolumen und begrenzte Höhenentwicklung in die denkmalgeschützte Struktur der Albin-Köbis-Siedlung einfügen. Der östliche Bereich des Grundstücks sowie ein ca. 30 m breiter und 225 m langer Streifen längs der Strandpromenade bleibt als Wald erhalten. Da der östliche Teilbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt ist, wird dieser gegenüber der Vorentwurfsfassung aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

7.1.2 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Ostseeallee an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Verkehrserschließung von Hotel und Ferienwohnanlage soll über privat gewidmete Straßen im Bereich des dargestellten Sondergebiets erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird ebenfalls im Bereich des Sondergebiets untergebracht. Die für das Hotel erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage und von ebenerdigen Stellplätzen in bis zu 60 m Entfernung von der Ostseeallee realisiert. Die zur Versorgung der Ferienapartments erforderlichen Stellplätze werden den einzelnen Apartmenthäusern größtenteils direkt zugeordnet.

Geeignete Festsetzungen zu den Erschließungs- und Parkierungsflächen können bedarfsgerecht in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

7.1.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets einschließlich der erforderlichen Löschwasserbereitstellung kann durch Anschluss an die Leitungssysteme im Bereich der Ostseeallee erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung aus Hydranten im Bereich der Ostseeallee kann bei Bedarf alternativ durch einen 2. Hydranten auf dem Grundstück, einen Löschteich oder durch Bereitstellung des Schwimmbeckenwassers ergänzt werden. Die interne Erschließung ist entsprechend der projektbedingten Anforderungen neu herzustellen.

Die Entsorgung des auf den Dächern befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers kann bei Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten im Bereich der unversiegelten Freiflächen erfolgen. Für Bereiche mit höherem Versiegelungsanteil, wo eine großflächige Versickerung nicht hinreichend ist, kann eine Ableitung in flache Mulden in angrenzende unversiegelte Freibereiche erfolgen. Damit ist eine vorgabengemäße Entsorgung des Regenwassers auch bei Realisierung einer höheren Versiegelung in Teilbereichen sichergestellt. Auf Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung sind in Abhängigkeit von den konkreten Festsetzungen bzw. Projektanforderungen weitergehende Aussagen zu treffen.

7.1.4 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG, 2008) zu dem im Bereich der 2. Änderung des FNP geplanten Hotelresorts wurden die zu erwartenden Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, ermittelt. Neben der geplanten Resortnutzung wurden dabei auch die Bestandsnutzungen im relevanten Umfeld (Allgemeine Wohnnutzung und 2 Kliniken) sowie bestehende Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Ostseeallee und benachbarte Stellplätze berücksichtigt.

Im Ergebnis bestehen bei Umsetzung des geplanten Hotelresorts (ohne Schallschutzmaßnahmen) aufgrund der Vorbelastung durch einen Anwohnerparkplatz Überschreitungen der anzusetzenden Orientierungswerte zur Nachtzeit im östlichen Bereich des dargestellten Sondergebiets und auf der direkt angrenzenden Wohnbaufläche. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz werden die maßgeblichen Orientierungswerte im Plangebiet selbst und in dessen relevanter Umgebung durchgehend eingehalten.

Entsprechend ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen.

7.2 Begründung der Darstellungen

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen im Randbereich zur Albin-Köbis-Siedlung sind im Jahr 2005 an die Anwohner veräußert worden und werden mit als Hausgärten genutzt. Entsprechend werden diese, wie auch die angrenzende, außerhalb des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung liegende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

7.2.2 Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel“

Mit der Darstellung eines Sondergebiets nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO mit Zweckbestimmung „Hotel“ wird die seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen angestrebte Entwicklung der Fläche zu einem Ferienresort mit Hotel sowie mit dem Hotel

funktional zugeordneten ergänzenden Ferienapartments verschiedener Größen und Typen abgesichert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die zulässigen Nutzungsarten weiter nach Teilbereichen ausdifferenziert werden.

7.2.3 Ausgleich nach § 1a Abs. 2 BauGB

Beim Geltungsbereich handelt es sich um bereits stark vorgenutzte Flächen mit einem erheblichen Versiegelungsgrad von ca. 23 % der Gesamtfläche. Die für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans angestrebte Nutzung lässt daher nur eine begrenzte zusätzliche Versiegelung erwarten. Teilbereiche des geplanten Sondergebiets sollen zudem zum Zwecke der Orts- und Landschaftseinbindung mit Pflanzmaßnahmen belegt werden. Damit kann trotz der geplanten großflächigen baulichen Entwicklung ein erheblicher Teil des zu erwartenden Eingriffs im Geltungsbereich selbst ausgeglichen werden.

2,48 ha des dargestellten Sondergebiets sind nach § 2 LWaldG zur Zeit noch als Wald klassifiziert. Dessen teilweise Umwandlung in eine andere Nutzung nach der seitens der zuständigen Forstbehörde in Aussicht gestellten Waldumwandlung für 2,12 ha aber auch bauliche Maßnahmen und sonstige Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB im Geltungsbereich können damit, soweit im Geltungsbereich selbst nicht leistbar, im Rahmen der Ersatzaufforstung an anderer Stelle kompensiert werden. Dazu stehen in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde in der weiteren Umgebung Ersatzaufforstungsflächen auf der Gemarkung Käselow, Flur 1 die Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 mit einer Größe von 5,5 ha und auf der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 84 mit einer Größe von 1,0 ha zur Verfügung. 0,37 ha heutiger Waldfläche sind auch weiterhin als Wald dargestellt.

Für spätere im Rahmen konkreter Bauvorhaben erfolgende unvermeidliche Eingriffe, welche nach den Vorschriften des Besonderen Artenschutzes nach § 42 BNatSchG beurteilt werden, sind bereits eigenständige Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Begutachtung und dessen Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Geologie, welche parallel zum Raumordnungsverfahren durchgeführt wurde, festgelegt worden. Diese sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP, dem östlich daran angrenzenden Waldstück, auf dem Gelände des gemeindlichen Bauhofs, im benachbarten Küstenschutzwaldstreifen sowie auf einer Fläche südwestlich der Ortschaft Tarnewitz geplant. Die Verfügbarkeit der Flächen für die Maßnahmen im Sinne des Besonderen Artenschutzes ist durchgehend sichergestellt.

Insgesamt kann bei Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der erforderliche Eingriffs-Ausgleich auf den folgenden Planungsebenen gesichert werden. Eine konkrete Bilanzierung und Festsetzung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Ebene der Verbindlichen Bauleitplanung.

Der Umweltbericht zur 2. Änderung des FNP trifft weitergehende Aussagen zu Erforderlichkeit sowie Machbarkeit und Organisation des Eingriffs-Ausgleichs.

8 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Größe in ha
Sondergebiet nach § 11 BauNVO	3,40
Allgemeines Wohngebiet	0,36
Wald	0,36
Geltungsbereich gesamt	4,12

Anlage 1 – Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans