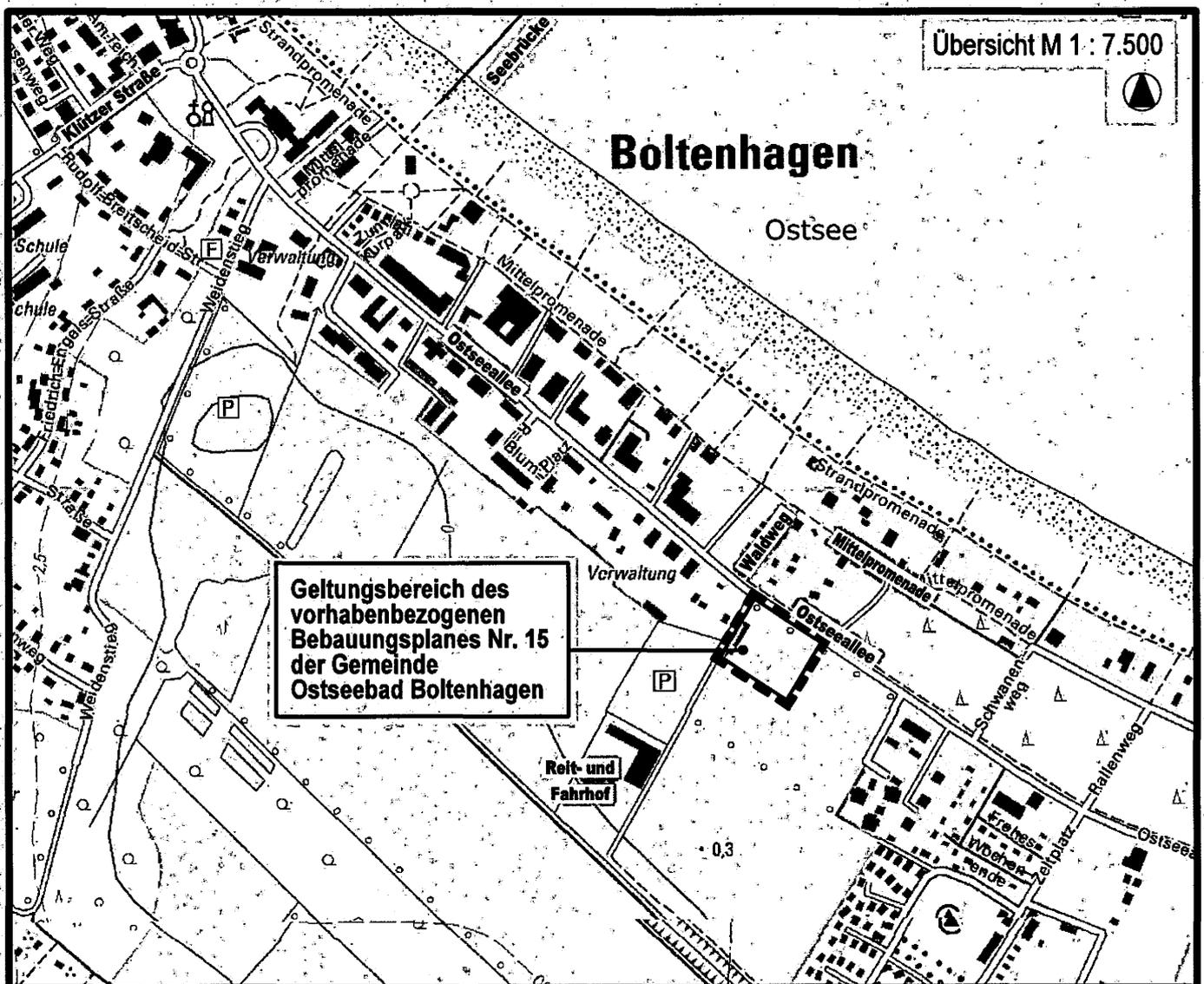


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH
"SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES"
IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 15. Juni 2017

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	5
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	5
2. Allgemeines	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4 Rechtsgrundlagen	7
2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	9
3. Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutächtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	13
4.4 Gutächtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
4.5 Flächennutzungsplan	14
4.6 Landschaftsplan	15
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	15
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
5.1 Innerhalb des Plangebietes	15
5.2 Außerhalb des Plangebietes	15
5.3 Naturräumlicher Bestand	16
5.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
6. Planungsziele	17
6.1 Planungsziele	17
6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen	19
7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	19
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20

7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	21
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
7.6	Höhenlage	23
7.7	Waldabstand	23
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	24
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
9.	Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	25
9.1	Grünflächen	25
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
9.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
10.	Immissions- und Klimaschutz	26
10.1	Immissionsschutz	26
10.2	Klimaschutz	27
11.	Verkehrliche Erschließung	27
12.	Ver- und Entsorgung	28
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	28
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	29
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	32
12.4	Energieversorgung	34
12.5	Gasversorgung	34
12.6	Telekommunikation	34
12.7	Abfallentsorgung	35
12.8	Flächenbilanz	35
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	35
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	35
13.2	Munitionsfunde	36
13.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	36
13.4	Abfall und Kreislaufwirtschaft	37
13.5	Gewässerschutz	37
13.6	Hochwasserschutz	37

13.7	Artenschutzrechtliche Belange	39
13.8	Gehölzschutzmaßnahmen	39
13.9	Ökologische Baubegleitung	39
13.10	Waldabstand	40
13.11	Lage in der Trinkwasserschutzzone	40
13.12	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	40
13.13	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	40
13.14	Belange der Bundeswehr	41
13.15	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	41

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht **42**

1.	Anlass und Aufgabenstellung	42
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	42
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	42
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	43
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	45
5.2	Bewertungsmethodik	46
5.3	Vorbelastung	46
5.4	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	47
5.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	56
5.6	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	57
5.6.1	Gesetzliche Grundlagen	58
5.6.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	58
5.6.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	65
5.7	Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den geschützten Baumbestand	71
5.7.1	Rodung des geschützten Eschen-Ahorns	71
5.7.2	Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von 2 geschützten Linden	73
5.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	76
5.9	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	77
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	78
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	78
8.	Zusätzliche Angaben	79
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	79
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	79

9.	Zusammenfassung – Umweltbericht	79
Teil 3 Ausfertigung		80
1.	Beschluss über die Begründung	80
2.	Arbeitsvermerke	80

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Sie liegt direkt an der Ostseeküste der Boltenhagenbucht als Teil der Mecklenburger Bucht. Als anerkanntes Seeheilbad trägt Boltenhagen den Titel "Ostseebad".

Zur Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören die Ortsteile Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf.

Die Gemeinde wird vom Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz verwaltet.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt mit den Ortsteilen insgesamt eine Fläche von 18,09 km² ein. Die Einwohnerzahl beträgt 2487 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015, Quelle: Statistisches Landesamt M-V - Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2015).

Bereits 1230 wurde der älteste Ortsteil Tarnewitz im Ratzeburger Zehntenregister genannt. Etwa zur gleichen Zeit ist vermutlich auch der Ortsteil Redewisch entstanden, wenig später dann Wichmannsdorf und Boltenhagen.

Bereits auf den Beginn des 19. Jahrhunderts ist der Anfang des Badetourismus zurück zu führen. Seit dem werden Tourismus und Fremdenverkehr in besonderem Maße entwickelt.

In Boltenhagen leben ca. 2.500 Einwohner dauerhaft und noch wesentlich mehr besuchen das Ostseebad als Gäste. Eine entsprechende touristische Infrastruktur ist bereits vorzufinden, welche jedoch immer noch weiter entwickelt wird.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bildet einen Fremdenverkehrsschwerpunkt in der Region. Die Gemeinde verfolgt ihr Ziel, das Ostseebad Boltenhagen zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung zu entwickeln. Neben der touristischen Entwicklung gehört auch die Stabilisierung und maßvolle Entwicklung als Siedlungsstandort zu den Planungszielen der Gemeinde. Die Gemeinde nimmt die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes ein.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in Boltenhagen südlich der Ostseeallee und wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Ostseeallee,
- im Südosten durch den östlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes",
- im Südwesten durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
- im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:

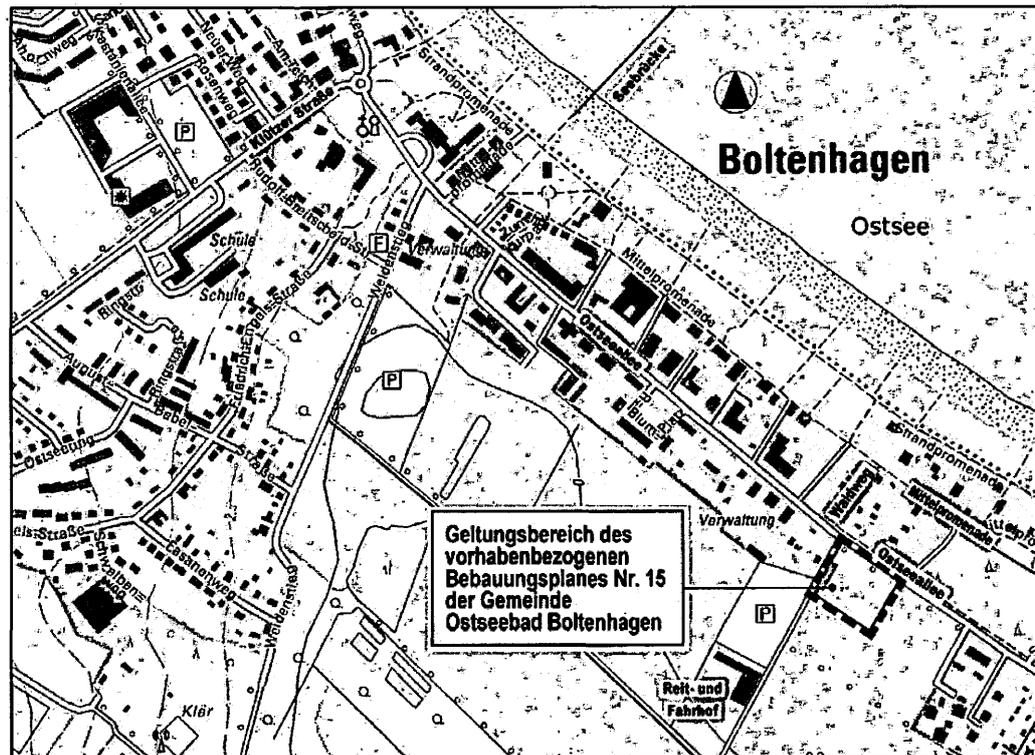


Abb. 1: Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

2.2 Kartengrundlage

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Boltenhagen, Flur 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, östlich der Straße zum Reitstall.

Als Planunterlage für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 08. Juni 2016 (Lagebezugssystem ETRS89/ UTM 33, Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN)).

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden

und im Umweltbericht je nach Verfahrensstand beschrieben und bewertet werden.

Da der Plan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit dem Entwurf aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Lageplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die weiteren Unterlagen zum Vorhaben (Grundrisse, Ansichten) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Weiterhin ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Vorhabens. Über die Vorhabenflächen hinaus sind keine Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

2.4 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bearbeitet.

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414), ist durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Die Gemeinde macht von der Überleitungsvorschrift Gebrauch und führt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 15 nach dem bislang geltenden Stand vor der Novellierung vom Mai 2017 zu Ende.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) würde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der BauNVO ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) würde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66),
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7),
- Natura 2000-LVO-M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011).

Rechtsgrundlagen, die aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht zu beachten sind:

- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626),
- LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 432).

Wenn auch die Verkehrsflächen (Ostseeallee, Zufahrt zum Reitstall und Parkplatz) nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als solche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wurden, so ist doch davon auszugehen, dass die Erschließung des Baugrundstückes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 als gesichert gilt. Die Straßen sind bereits vorhanden; der Verlauf der Straßen geht aus dem Plan hervor. Die Zufahrt zum Reitstall und zum Parkplatz ist bereits mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2c als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Baugrundstück liegt direkt an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstücks liegt vor; ebenso Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation. Diese Erschließungsanlagen sind ordnungsgemäß benutzbar. Entsprechende Darlegungen werden in der Begründung vorgenommen. Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Somit ist davon auszugehen, dass die öffentliche Erschließung gesichert ist und dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht aus diesem Grunde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 als qualifizierten Bebauungsplan an.

2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen vorgenommen.

3. Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee und beplant die westliche Teilfläche des alten Sportplatzes.

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 Planung können 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.

Die geplante Pflegeeinrichtung soll südlich der Ostseeallee in integrierter Lage entstehen. Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt mit sehr guten verkehrlichen Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz ausgestattet und entsprechend verkehrlich erreichbar. Eine medizinische Versorgung für die Bevölkerung ist in Boltenhagen bislang durch niedergelassene Ärzte sichergestellt. Weiterhin sind in Boltenhagen Reha-Kliniken, wie die Strand-Klinik und die Ostseeklinik, vorhanden.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen. Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30. Mai 2005 trat außer Kraft.

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

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.

Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP WM) aus dem Jahre 1996.

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

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

- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planverfahren beteiligt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat das Vorhaben Senioren-Pflegeheim mit 90 Plätzen als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung als vereinbar einschätzt. Aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 16. Mai 2017 zum Entwurf ergeben sich folgende Ergänzungen:

„Da die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt. Im Zusammenhang mit der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sind die Programmsätze 6.1 (7) LEP M-V sowie 5.1 (5) RREP WM zu berücksichtigen.“

Durch die genannten Programmsätze ergeben sich auf den Plan und die Planinhalte keine Auswirkungen.

„Hinsichtlich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- Hochwasserschutz ist den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Programmsatz 5.3 (2) RREP WM).“

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 und der zugehörigen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche innerhalb der Ortslage Boltenhagen. In der Ortslage Boltenhagen befinden sich überwiegende Teile der Ortslage unter 3,20 m NHN. Die Gemeinde verweist hier auf den Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V.

In dieser Dokumentation ist dargelegt, welche Art Schutzmaßnahmen für die Bereiche vorgesehen sind.

Für den Bereich von Boltenhagen ist eine Vielzahl von Küsten- und Hochwasserschutzbauwerken vorhanden. Es handelt sich hier um Deiche, um Wald als biologische Küstenschutzmaßnahme und Hochwasserschutzdünen sowie Strandaufspülungen die realisiert wurden.

Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Niedrungsgebiet. Bei Bemessungshochwasserständen des Küstenabschnittes gemäß Tabelle des Generalplanes 3.2-1 ist für den Bereich Boltenhagen noch ein Wert von 3,1 m genannt. Durch Stellungnahmeverfahren wurde der Wert auf 3,20 m NHN gegeben. 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.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe nachfolgende Abbildung: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal www.gaia-mv.de)).

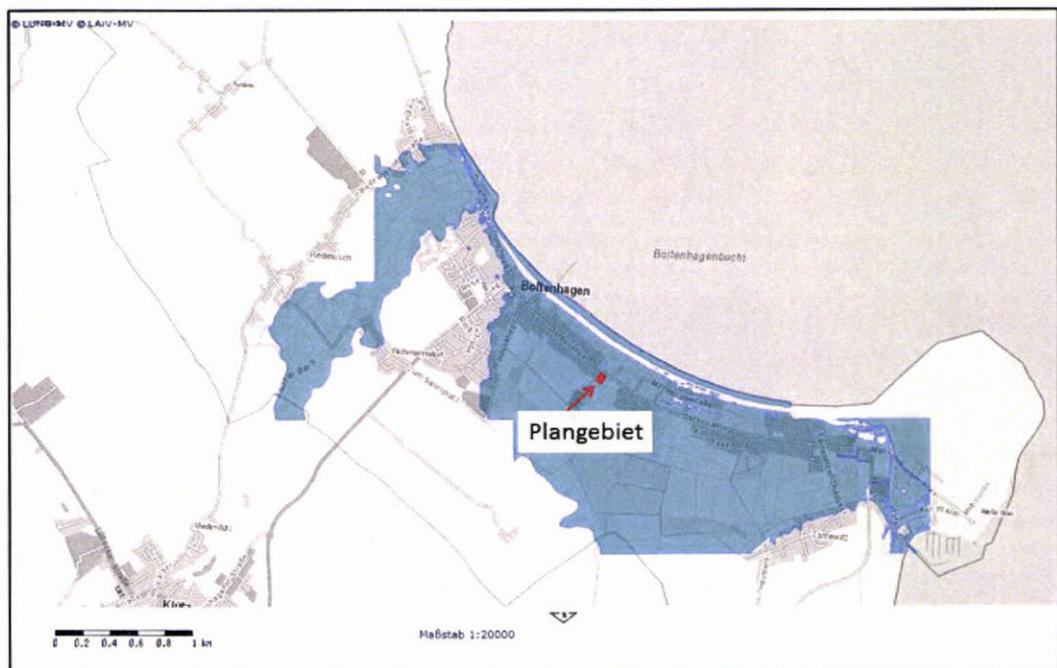


Abb. 2: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal www.gaia-mv.de)

Daher sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen. Die durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen werden als ausreichend angesehen. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches liegt bei ca. 2 m NHN. Der Bereich der Baugrenze bei 1,40 – 1,60 m. 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.

Aufgrund des teilweise vorgelagerten Küstenschutzwaldes ist ein weiteres Hochwasser abschwächendes Medium vorhanden, so dass eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben ist.

„Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 11.01.2017 zugestimmt. Auf der Grundlage des eingereichten Entwurfs gilt die Zustimmung fort.

Bewertungsergebnis

Dem vB-Plan Nr. 15 i.V.m. der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen.“

Die nachbarlichen Belange der Stadt Klütz sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verweist in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vom 11. Januar 2017 und vom 30. Januar 2017. Daraus ist zu entnehmen, dass die Belange der Stadt Klütz auch im Hinblick auf die Funktion als Grundzentrum durch die vorliegende Planung nicht berührt sind.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.

- Lebensraumpotential: im rückwärtigen Bereich sehr hohe Bewertung des Lebensraumpotentials auf Landflächen und Binnengewässer
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen: im rückwärtigen Bereich des Plangebietes: Vorrangige Regeneration entwässerter Moore
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Erholungsort gekennzeichnet sowie als Raum mit aktuell starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzungen; Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege; inkl. Radfernweg
- Heutige potentielle natürliche Vegetation: Subatlantische Buchenmischwälder
- Nicht im Bereich unzerschnittener landschaftlicher Freiräume.

Auswirkungen für die Planung ergeben sich durch die bekannt gegebenen Eigenschaften nicht.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Folgende Aussagen sind den Kartendarstellungen zur 1. Fortschreibung des GLRP WM 2008 zum Plangebiet und insbesondere der näheren Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 zu entnehmen:

Karte I - Arten und Lebensräume

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im rückwärtigen Bereich des Vorhabengebietes sind Flächen stark degradierter entwässerter Moore vorhanden. Am Strand beginnt eine Zone mit dem Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln mit europäischer Bedeutung.

Karte II – Biotopverbund

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Am Strand grenzen Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinen Bereich an.

Karte III – Maßnahmen

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im rückwärtigen Bereich des Vorhabengebietes sind Maßnahmen zur vordringlichen Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore, vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes liegt eine Polderfläche, die sich noch in Funktion befindet. Diese Polderfläche, für die eine Wiederherstellung natürlicher Vorflutverhältnisse nicht vordringlich ist, wird im GLRP nachrichtlich dargestellt.

Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Fläche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Karte VI – Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben.

4.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche als sonstiges Sondergebiet SO Sport/Freizeit gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Unter Berücksichtigung der geplanten Errichtung eines Pflegeheimes auf der nordwestlichen Fläche des "Alten Sportplatzes" ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die gesamte Fläche des SO Sport/ Freizeit parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 vorgenommen.

Östlich benachbart ist ein SO Hotel im Flächennutzungsplan dargestellt, südlich des Änderungsbereiches eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, westlich schließen die Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebiets an der Ostseeallee und eines Parkplatzes an.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte SO Sport/ Freizeit geht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Senioren-Pflegeheim hinaus; der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das "Senioren-Pflegeheim" umfasst nur einen Teilbereich des Sondergebietes Sport/ Freizeit. Zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist die komplette Fläche des SO Sport/ Freizeit zu betrachten. Unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele ist die Art der Bodennutzung darzustellen.

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde 1998 aufgestellt und zuletzt im Jahr 2004 geändert.

In Bezug auf das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

Die Fläche ist als Sondergebiet und gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme aus dem FNP). Der im Norden liegende Wald ist als naturnaher Mischwald zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung dargestellt.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete.

Konkrete Darlegungen sind hierzu dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Ostseeallee.

Die Höhenlage des Geländes fällt in südöstliche Richtung leicht ab. Das Gelände liegt etwas tiefer als die Ostseeallee.

Der Plangeltungsbereich liegt auf dem nordwestlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes", der sich im Wesentlichen als Wiesenfläche mit einigen Gehölzen darstellt (siehe dazu auch "Naturräumlicher Bestand").

Auf der westlichen Grundstücksgrenze ist ein langgestrecktes eingeschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach zu finden. Das Gebäude liegt teilweise auch auf dem benachbarten Flurstück 134/6. Die Nutzung ist aufgegeben worden.

5.2 Außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzt die Ostseeallee an, welche als Hauptverkehrsachse im Ort dient. Die Ostseeallee ist auf der Südseite mit einem straßenbegleitenden Parkstreifen und Gehweg ausgebaut, auf der Nordseite mit einem Geh- und Radweg, der von der Fahrbahn durch eine Baumreihe getrennt ist.

Nördlich der Ostseeallee befindet sich kleinteilige Bebauung, die in eine waldähnliche Struktur eingebettet wurde. Nach Auskunft des Forstamtes sind diese Flächen nicht als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V einzuschätzen. Östlich an diese Flächen (nördlich der Ostseeallee) anschließend, erstreckt sich innerörtlich der Küstenwald (ab einschl. Flurstück 92/7). Nach Mitteilung des Forstamtes ist als südliche Waldgrenze die nördliche Kante des Fahrradweges zu betrachten.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich der östliche Teil des "Alten Sportplatzes". Dem folgt die Bebauung der Ostseeallee 48, ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach, errichtet im Jahr 1972 als Haus "Freundschaft". Heute wird hier ein Hotel geführt.

Der Küstenwald erstreckt sich noch weiter in östliche Richtung. Südlich der Ostseeallee ist dem gegenüber Bebauung zu finden, welche sich in ca. 20m -

25m von dem Küstenwald befindet, wie das Hotel (Ostseeallee 48) und die Bebauung ab der Ostseeallee 60 und weitere (Bebauungsplan Nr. 9).

Südlich des Plangebietes erstreckt sich der südliche Teil des "Alten Sportplatzes".

Westlich und südwestlich des Plangebietes schließt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2c an. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Zufahrt zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof.

In östlicher Richtung ist die Zulässigkeit der Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 2c geregelt.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz vorgenommen werden kann.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich südlich der Straße „Ostseeallee“ in Boltenhagen zwischen dem Weg zur Reithalle und dem Hotel „Haus Boltenhagen“ und ist etwa 290 m von der Ostseeküste (Boltenhagenbucht) entfernt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortstraße „Ostseeallee“. In nördlicher Richtung daran anschließend befindet sich ein Küstenwald aus Kiefern und Eichen. Östlich und südlich wird das Plangebiet von der Grünfläche eines brachliegenden Sportplatzes begrenzt. In östlicher Richtung wird diese Brachfläche von einer Wohnbebauung, in südlicher Richtung durch eine Baumreihe aus Pappeln und in südwestlicher Richtung durch einen Gehölzbestand begrenzt. In diesem Gehölzbestand haben sich angrenzend an die Brachfläche Siedlungsgebüsche, die vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet werden und ein Siedlungsgehölz, welches von Kiefern und Eichen dominiert wird, entwickelt. Im Westen grenzt die Zufahrt zur Reithalle mit anschließender Wohnbebauung und einem Parkplatz an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst vorwiegend Flächen eines ehemaligen Sportplatzes. Der Sportplatz wird nicht mehr genutzt. Es hat sich eine von Gräsern dominierende Vegetation entwickelt, die von einigen Stauden durchsetzt ist. Anzeichen einer beginnenden Sukzession ist durch vereinzelt Aufkommen von jungen Eichen erkennbar. Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung als Sportplatz wird diese Grünfläche dem Biotoptyp nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) zugeordnet. Innerhalb dieser Grünfläche haben sich im nordwestlichen Bereich ein kleines (ca. 45 m²) und ein großes Sanddorngebüsch (ca. 300 m²) entwickelt, die durch die Ausläuferbildung des Sanddorns allmählich zusammenwachsen. Im Vorentwurf wurde das Sanddorngebüsch dem Biotoptyp Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) zugeordnet, das der Biotopgruppe der Feldgehölze zuzuordnen ist und gemäß gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt wäre. Da das Biotop nicht die Voraussetzungen für die Einstufung zum Feldgehölz erfüllt (an drei Seiten von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben), wird die Biotopeinschätzung im Entwurf korrigiert. Der ehemalige Sportplatz wird nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist für Sanddorn als sekundärer und standortuntypischer Standort anzusehen. Daher wird das Sanddorngebüsch als Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) eingestuft. Es handelt

sich bei dem Sanddorngebüsch somit nicht um ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

Am nördlichen Plangebietsrand erstreckt sich eine ältere Strauchhecke mit einzelnen Überhältern (eine Birke, drei Linden, zwei Stiel-Eichen), die von Hainbuchen dominiert wird. Aufgrund der Siedlungslage wird die Hecke als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) aufgenommen. Die Überhälter weisen alle, bis auf die Stiel-Eiche, Stammumfänge von > 100 cm auf. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Stiel-Eichen weisen eine einseitige Krone auf und sind tief beastet. Beide besitzen je einen Stammumfang von 94 cm. Gemäß § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Baumschutzsatzung) vom 27.06.2013 sind Eichen ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein zum Teil verfallenes Gebäude, welches dem Biotoptyp Brachfläche der Siedlungsgebiete (OBS) zugeordnet wird. An der nördlichen und östlichen Seite haben sich einzelne Gehölze (PWY), vorwiegend Eschen-Ahorne, etabliert. Im Alter werden Eschen-Ahorne in der Krone brüchig und sind damit windbruchgefährdet. Vom Bundesamt für Naturschutz wird der Eschen-Ahorn als invasive Art eingestuft. Demnach werden die Eschen-Ahorne nicht als erhaltenswert angesehen. Dennoch ist der nördlich des leerstehenden Gebäudes wachsende Eschen-Ahorn gemäß § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützt und bei Rodung ist ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzsatzung zu erbringen.

An der Zufahrt zur Reithalle befindet sich westlich des leerstehenden Gebäudes eine Stiel-Eiche. Sie besitzt einen Stammumfang von 283 cm und weist nur einzelne trockene Äste auf. Aufgrund ihres Stammumfangs ist die Stiel-Eiche gemäß § 18 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschützter Baum.

5.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits am 27. April 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 südlich der Ostseeallee im Bereich des "Alten Sportplatzes" bis zum A-Graben gefasst und bekannt gegeben. Hierzu sh. nachfolgender Abschnitt "Planungsziele". Hieraus resultieren noch keine planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung.

Die Fläche des Geltungsbereiches und die östlich benachbarte Fläche ("Alter Sportplatz") sind selbst nicht durch bauliche Anlagen geprägt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers Boltenhagens.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

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 Planung können 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.

Die geplante Pflegeeinrichtung soll südlich der Ostseeallee in integrierter Lage entstehen. Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt mit sehr guten verkehrlichen Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz ausgestattet und entsprechend verkehrlich erreichbar. Eine medizinische Versorgung für die Bevölkerung ist in Boltenhagen bislang durch niedergelassene Ärzte sichergestellt. Weiterhin sind in Boltenhagen Reha-Kliniken, wie die Strand-Klinik und die Ostseeklinik, vorhanden.

Die Gemeinde hat ihr touristisch-sportliches Nutzungskonzept im Wesentlichen geändert. Es gibt als Alternative bereits am Ortseingangsbereich ein Sportzentrum, das wesentliche Funktionen abseits der dem Wohnen dienenden Bereiche für sportive Nutzung aufnimmt. Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sind weiterhin noch Möglichkeiten für die touristische Entwicklung gegeben. Es wird nur ein Teilbereich der Fläche im Flächennutzungsplan geändert. Mitarbeiterwohnungen sind zur Abdeckung des Pflegebedarfs im Bereich vorgesehen. Die Entwicklung am Ortseingang aus Richtung Klütz innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 sieht entsprechend die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Arbeitskräfte mit vor.

Die Gemeinde ist darüber übereingekommen, dass der Standort südlich der Ostseeallee durchaus für ein Pflegeheim geeignet ist. In der Ostseeallee befinden sich im weiteren östlichen Verlauf Standorte für Kliniken etc., die auch Bedarf an Pflegeplätzen angemeldet haben. Unabhängig davon wäre sicherlich auch der Standort am Ortseingangsbereich im Bebauungsplan Nr. 38 geeignet.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Senioren-Pflegeheimes zu schaffen, ist unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Planungsziel mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 am 21. April 2016 formuliert.

Das Planungsziel bestehen in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Neubau eines Senioren-Pflegeheimes, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit 90 Plätzen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits am 27. April 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 südlich der Ostseeallee im Bereich des "Alten Sportplatzes" bis zum A-Graben gefasst. Der

Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in der Ostseezeitung (OZ) und in den Lübecker Nachrichten (LN) jeweils am 26. Mai 2000 bekannt gemacht. Das damalige Planziel bestand in der Neuordnung des gesamten Areals zu einem Sport-, Freizeit- und Erholungsstandort und in der Entwicklung eines Hotelstandortes entlang der Ostseeallee im Zusammenhang mit der Entwicklung und Aufwertung der landschaftlichen Freiräume (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27. April 2000).

Die Weiterführung dieses Aufstellungsverfahrens ist nicht vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde für den Teilbereich für die nordwestliche Teilfläche neu gefasst (siehe vorhergehender Absatz).

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten. Es handelt sich nicht um ein Altenwohnheim oder Altenheim. Konkrete Planungsvorstellungen liegen bereits vor. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Boltenhagen in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2015 beschlossen, dem Vorhaben insbesondere der Architektur grundsätzlich zuzustimmen. Die Bereitschaft des Vorhabenträgers zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB besteht.

Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Senioren-Pflegeheimes zu schaffen, ist unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen

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

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden keine landwirtschaftlichen Flächen und keine Waldflächen in Anspruch genommen.

Eine Waldfläche ist nördlich der Ostseeallee, nördlich des Plangebietes vorhanden. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand wird mit der vorliegenden Planung berührt. Es wird auf den entsprechenden Punkt zum Waldabstand in dieser Begründung verwiesen.

7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim gemäß § 11 BauNVO

Der größte Teil des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des Planungsziels als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

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

Die Art der baulichen Nutzung wurde als Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt und mittels textlicher Festsetzung formuliert. Ferner wird Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB genommen, so dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Es wird klargestellt, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

Das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim dient der Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes mit 90 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim, welches mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 planungsrechtlich vorbereitet wird, sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Senioren, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsraum, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Das Pflegekonzept des zukünftigen Betreibers wurde dem Fachdienst Soziales, Landkreis Nordwestmecklenburg, vorgestellt:

- 36 Pflegeplätze für Menschen mit dem besonderen Hilfebedarf der demenziellen Erkrankungen (i.S. 4 Wohngruppen mit jeweils 9 Plätzen),
- 18 Plätze für schwerst pflegebedürftige Menschen,
- 27 Plätze für Menschen mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsbedarf
- sowie 9 solitäre Plätze in der Kurzzeitpflege.

Es soll eine Seniorenpflegeeinrichtung der sogenannten vierten Generation nach dem Wohngruppenprinzip entstehen.

Der Bedarf am Ausbau von stationären Pflegeplätzen in Boltenhagen bzw. im Amt Klützer Winkel wurde seitens des Fachdienstes Soziales im Schreiben vom 7. Dezember 2016 bestätigt; das Konzept wurde als bedarfsgerecht und wirtschaftlich bewertet.

Der Bedarf für 90 stationäre Pflegeplätze konnte nachgewiesen werden (sh. Anlage dieser Begründung). Alternative Angebote der Pflege sind ggf. auf anderen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zu realisieren bzw. innerhalb des Amtsgebietes. Somit sind mit der geplanten Einrichtung zwar stationäre Pflegeplätze geplant, aber insgesamt kann dem Grundsatz "ambulant vor stationär" - wie vom Fachdienst Soziales des Landkreises Nordwestmecklenburg - gefolgt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Oberkante Gebäude als Höchstmaß (GH_{max})

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Höhe des Gebäudes sind für einzelne Gebäudeteile Abweichungen zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt.

Zur Ostseeallee wird ein Abstand von 10m eingehalten; gleichzeitig wird der Wurzelschutzbereich der Bäume an der Ostseeallee berücksichtigt.

Zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 4,00 m eingehalten, so dass die Abstandsflächen noch auf dem eigenen Grundstück liegen können.

Im Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Die Ausdehnung des Gebäudes wird über die Baugrenzen begrenzt.

7.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die Außenanlagen des Pflegeheimes sollen entsprechend der Nutzung des Pflegeheimes gestaltet werden. Dazu ist die Fläche östlich des zu errichtenden Pflegeheimes als Gartenanlage mit therapeutischem Anspruch für demenzkranke Senioren als sogenannter "Sinnesgarten" zu gestalten. Es sind entsprechende Anlagen und Bepflanzungen vorzusehen. Innerhalb dieser Fläche sind Sitzbänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen, Hochbeete, Wege aus verschiedenen Materialien und Anpflanzungen vorzusehen, die die verschiedenen Sinne anregen und Orientierung bieten.

Weiterhin sollen die Außenanlagen für die Bewohner und ihre Gäste Aufenthaltsqualität bieten.

Die vorbeschriebenen Flächen werden im Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen wie folgt festgesetzt: Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Flächen für den Seniorengarten bzw. den Sinnesgarten nur für diese Nutzungen/ Zwecke vorzusehen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung eines Antrages eines Vorhabenträgers zur Entwicklung eines Pflegeheimes mit den entsprechenden Anlagen begonnen. Es ist das Ziel der Gemeinde die entsprechende Gestaltung der Außenanlagen des Pflegeheimes zu sichern. Damit macht die Gemeinde von ihrer planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch, neben der Art der Nutzung auf den besonderen Nutzungszweck, der hier ausdrücklich aus städtebaulicher Sicht gewünscht ist, hinzuweisen und diesen festzusetzen. Die Gemeinde hat die Verankerung als Festsetzung in der Sitzung des Bauausschusses am 21. Juni 2016 ausdrücklich gewünscht.

Es wird deutlich gemacht, dass ein konkreter privater Nutzungszweck Gegenstand der Festsetzung ist.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sichert hiermit den Standort für die vorgenannte Nutzungen, welche durch einen privaten Träger realisiert werden sollen.

Da die Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes realisierbar sind, aber ohne weitergehende Festsetzung hier auch andere Ausgestaltungen möglich wären, wird der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt. Die Festsetzung wird als unselbstständige Festsetzung in Überlagerung mit dem Sondergebiet getroffen.

Die Gemeinde möchte die besondere Qualität des Pflegeheimes an diesem Standort innerhalb des Gemeindegebietes sichern. Es liegt somit im öffentlichen Interesse, diese Nutzungen in dieser Lage zu realisieren.

Auf die Anwendung des § 40 BauGB wird hingewiesen. Hiernach ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, wenn im Bebauungsplan eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt wird. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes dürfte hiervon jedoch nicht auszugehen sein, da der Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept mit den vorgenannten Nutzungen im Plangebiet anstrebt. Gegebenenfalls zu betrachtende Entschädigungsansprüche werden somit ausgeräumt.

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wählt diese Festsetzung, um das Planungsziel in Kombination mit weiteren Festsetzungen zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim verwiesen.

Weiterhin kommt die Aufnahme entsprechender diesbezüglicher Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag in Betracht oder die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Senioren-Pflegeheim sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

Zum Schutz der geschützten Bäume innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sind Ein- bzw. Ausfahrten sowie Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen und die Herstellung von 2 teilversiegelten Stellplätzen für den Rettungswagen sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der zwei teilversiegelten Stellplätze für den Rettungswagen erfolgt mittig zwischen zwei geschützten Bäumen. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Alternativen für die Lage der Stellplätze für den Rettungswagen wurden geprüft. Andere Standorte können nicht in Betracht gezogen werden. Die Lage der Stellplätze an der Ein- bzw. Ausfahrt ist von allen Ein- bzw. Ausgängen des Senioren-Pflegeheimes gleichermaßen gut zu erreichen, was von Belang für die Rettungseinsätze ist. Zudem sind die zwei Stellplätze ausschließlich für die Nutzung durch Rettungswagen/ Notarzt vorgesehen, d.h. es erfolgt nur eine zeitweilige Nutzung der Stellplätze im Bedarfsfall.

7.6 Höhenlage

Die Höhe der baulichen Anlagen und der untere Bezugspunkt wurden festgesetzt, so dass die Höhenentwicklung festgelegt wurde.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt wird festgelegt:

- Oberkante des Gebäudes: höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand (bei flach geneigten Dächern ohne Attika). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 1,50 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 1,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen insgesamt um bis zu 90 m² überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Ostseeallee" in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

Weiterhin wird auf den Punkt 13.6 "Hochwasserschutz" dieser Begründung hingewiesen.

7.7 Waldabstand

Nach Mitteilung des Forstamtes ist die nördliche Kante des Fahrradweges (Ostseeallee) als Waldgrenze zu berücksichtigen. Hiernach liegt der nordöstliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30m (§ 20 LWaldG M-V). Nach Ansicht des Forstamtes kann die südlich der Ostseeallee vorhandene Bebauung als prägend zu Grunde gelegt werden (mittlerer Abstand 28 m vom Küstenwald), so dass der prägende Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht somit kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde die Vermessung und damit auch die Waldkante präzisiert (geringfügige Abweichung). Grundlegend ändert sich aber hier nichts an der aufgeführten Situation. Die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

Das Forstamt Grevesmühlen stimmte mit seiner Stellungnahme der vorliegenden Planung zu.

7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen der "Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 17-05-5 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen", vom 6. Juni 2017, wurden zum Schutz der Bewohner der Pflegeeinrichtungen passive Maßnahmen zum Schallschutz in die Planzeichnung – Teil A und den Text – Teil B aufgenommen.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 wurden als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen und Außenbauteile festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass Bettenräume gegenüber sonstigen Räumen, wie z.B. Wohnräumen, eine um 5 dB höhere Schalldämmung der Außenbauteile aufweisen müssen. Die Lärmpegelbereiche wurden gemäß Anlage 5 der "Schalltechnischen Stellungnahme ..." in die Planzeichnung – Teil A übernommen und sind i.V.m. den textlichen Festsetzungen gemäß Ziffer I./ 6. anzuwenden. Die Lärmpegelbereiche wurden vereinfacht für alle Geschosse festgesetzt.

Es wird weiterhin auf die Ausführungen unter Pkt. 10.1 "Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen. Die "Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 17-05-5 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen", vom 6. Juni 2017, wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen macht davon Gebrauch davon, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffen.

Es werden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächern,
- Fassaden,
- sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden,
- Einfriedungen,
- Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste werden dementsprechende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden in hellen Farbtönen getroffen.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

**9. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

9.1 Grünflächen

Das Ziel der Festsetzung der privaten Grünfläche beinhaltet die Gewährleistung einer Zäsur zwischen dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren-Pflegeheim“ und der angrenzenden Wohnbebauung, sowie einer Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erhöhung der Diversität des Naturraumes.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichspflanzungen

Mit den Festsetzungen soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 und des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 festgesetzt.

Artenschutz

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Für Fledermäuse besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung der Gebäudereste als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Der Verlust dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch den Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme kompensiert werden.

9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation entsprechen. Daher werden für die getroffenen Anpflanzungen als Pflanzarten nur einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Bei der Auswahl der Arten wurde der vorhandene Bestand berücksichtigt.

Für die Gestaltung der privaten Grünfläche und Anpflanzgebote sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Gehölze genutzt werden. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

9.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Siedlungshécke mit den geschützten Einzelbäumen als gebietsprägendes Element und städtisches Grün sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

10. Immissions- und Klimaschutz

Die Anforderungen an den Immissions- und Klimaschutz sind zu betrachten.

10.1 Immissionsschutz

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche (Reitstall südwestlich des Plangebietes, landwirtschaftliche Flächen südlich des Plangebietes) ergeben sich keine Anhaltspunkte. Auch im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden keine Belange geltend gemacht; so dass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen veranlasst werden. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen.

In Bezug auf den Lärmschutz sind insbesondere zu beachten:

- die Nachbarschaft zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und seiner Zufahrt,
- und der Verkehr auf der Ostseeallee,
- Auswirkungen des Senioren-Pflegeheimes auf die Umgebung.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden diesbezüglich weder Belange geltend gemacht noch Anregungen hervorgebracht. Aufgrund einer Anregung im Stellungnahmeverfahren hat sich die Gemeinde mit dem Lärmschutz auseinandergesetzt und eine gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf den Lärm vor dem Satzungsbeschluss veranlasst.

Unter Berücksichtigung bisheriger Bauleitplanungen hat die Gemeinde die Zielsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 überprüft. Grundlagen bilden Gutachten für die Beurteilung der Lärmimmissionen des Bebauungsplanes Nr. 2c Reitstall mit dem öffentlichen Parkplatz sowie für die Beurteilung der Lärmimmissionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 Strandhotel. Beide Plangebiete liegen in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gutachten wurde eine schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 6. Juni 2017 vorgelegt. Die auf das Plangebiet wirkenden Schallquellen Ostseeallee und öffentlicher Parkplatz am Reitstall mit Zufahrt wurden betrachtet. Als pegelbestimmend ist der Verkehr auf der Ostseeallee; der Parkplatz inklusive Zufahrt hat nur geringe Immissionsrelevanz. Für Sondergebiete gelten Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 je nach Schutzbedürftigkeit. Für das Sondergebiet Pflegeheim wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, welche mit Ausnahmen der nordöstlichen Gebäudeteile größtenteils eingehalten werden können. Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. Abschirmende Wände/ Wälle an der Ostseeallee werden unter städtebaulichen Aspekten als nicht zielführend angesehen; dies würde das Ortsbild beeinträchtigen. Außerdem bleiben Wälle oder Wände auf Grund ihrer begrenzten Höhe für die oberen Geschosse ohne Wirkung. Somit wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Schalldämmung von Außenbauteilen im Bebauungsplan vorgenommen. Darüber hinaus ist es im Rahmen der Gartengestaltung möglich, für den Seniorengarten eine ca. 2 bis 2,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung eine Lärmberuhigung zu erzielen. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt.

10.2 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden:

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc..

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Es wird aufgeführt, dass die Fläche bereits vorhergehend als Sportplatz genutzt war und im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Baugebietsfläche vorgesehen war.

Weiterhin wird auf diesbezügliche Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

11. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Boltenhagen befindet sich im zentralen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Grevesmühlen. Das Plangebiet befindet sich südlich der Ostseeallee und ist aus Richtung Klütz über die Landesstraße L03 und aus Richtung Wismar über die Landesstraße L01 und ab Eulenkrug weiter über die Straße nach Tarnewitz erreichbar.

Das Plangebiet liegt südlich an der Ostseeallee an und wird für den Kraftfahrzeugverkehr über die Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof verkehrlich angebunden. Für die Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungsfahrzeuge soll eine Anbindung direkt an die Ostseeallee erfolgen.

Buslinienverkehr gibt es nach Boltenhagen aus Richtung Wismar, Grevesmühlen/ Klütz und Dassow.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Grevesmühlen (Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck) sowie in Wismar (Schwerin - Bad Kleinen - Wismar bzw. Rostock - Wismar).

Interne Erschließung

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Ostseeallee/ Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof. Die geplante Bebauung wird direkt über die Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof mit zwei Grundstückseinfahrten erreichbar sein. Der Ausbau der Straße zum Reit- und Fahrhof im Hinblick auf die Erschließung des Pflegeheimes ist entsprechend auszubauen; die vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger erfolgt im Durchführungsvertrag.

Eine direkte Anbindung für die Kraftfahrzeuge an die Ostseeallee soll nicht erfolgen, so dass von der Ostseeallee nur eine Grundstückseinfahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer zu errichten sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Die Stellplätze sollen zwischen der westlichen Gebäudeseite und der Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof errichtet werden. Lediglich für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sollen nördlich zugunsten einer schnellen Zugänglichkeit zwei Stellplätze vorgehalten werden, z.B. für Rettungswagen und Notarzt.

12. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits baulich vorgeprägt durch die Nutzung als ehemaliger Sportplatz und das Bestandsgebäude im Westen.

Die Erweiterung vorhandener Netze der Ver- und Entsorgung ist Grundlage für den bedarfsgerechten Anschluss der geplanten Bebauung.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden vor Abschluss der verbindlichen Bauleitplanverfahren jeweils mit einem entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt, wenn notwendig. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern im Einzelfall abzustimmen. Die Anlagen für die innere Erschließung des Baugebietes sind durch den Vorhabenträger herzustellen. Hierzu sind entsprechende Voraussetzungen durch Planung und ggf. Erschließungsverträge zu schaffen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden – soweit für die Bauleitplanung notwendig – im Aufstellungsverfahren abgestimmt. Die Ver- und Entsorgungsträger, deren Belange zu beachten sind, sind am Planverfahren beteiligt worden. Die Anforderungen der Ver- und Entsorgung werden in den Planunterlagen entsprechend beachtet.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird vor Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vereinbart.

12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

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

Der ZVG wurde am Planverfahren beteiligt und hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über den Leitungsbestand des ZVG gesichert werden kann. Entsprechend des Bedarfes wird der neue Trinkwasserhausanschluss kostenpflichtig für den Antragsteller hergestellt.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG M-V auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Der ZVG ist am Planverfahren beteiligt.

Die Grundstücke des Plangebietes unterliegen für die Schmutzwasserentsorgung dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der Grundstücksanschluss zur Ableitung des Schmutzwassers liegt bereits auf dem Grundstück. Entsprechend der Beitragssatzung des ZVG werden mit Erlangung der Rechtskraft des B-Planes die Grundstücke gemäß den Festsetzungen beitragspflichtig. Besondere Anforderungen an die Abwasserbehandlung, die sich aus dem Betrieb des Pflegeheimes ergeben, sind im Zuge der vorhabenkonkreten Planung zu beachten.

Die technische Planung ist mit dem ZVG im Hinblick auf die geplante Bebauung abzustimmen. Dabei sind die Anforderungen an die geplanten Einrichtungen zu beachten.

12.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers/ Oberflächenwassers ist getrennt vorzusehen. Im Zuge der weiteren Vorbereitung des Vorhabens wurde der Nachweis der gesicherten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geführt. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen wurden geführt.

Gemäß Landeswassergesetz soll das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wasserwirtschaftlich erwünscht.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet wurde auf geeignete Weise geprüft. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurden Gutachten für die Baugrund- und Gründungsverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Höhe des Grundwasserspiegels ermittelt, um das abschließende Konzept für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu entwickeln. Folgende Möglichkeiten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden in Betracht gezogen:

- Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück,
- Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal und letztlich in die Vorflut außerhalb des Plangebiets.

Hierfür wurden die Möglichkeiten und Einleitmengen ermittelt und abgestimmt. Der vorhandene Oberflächenwasserkanal der Gemeinde, welcher im Jahr 2005 errichtet wurde, mündet in ein Grabensystem. Nach Baugrundsondierung und Ermittlung der Grundwasserverhältnisse¹ sowie Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen und der Einbeziehung der Fachgutachter wurde vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag das Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers abschließend geregelt.

Da sich die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen als problematisch erweist, beschränkt sich eine Versickerung auf die unversiegelten Flächen (Grünflächen). Die weiteren

¹ "Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten)", von Geotechn. Sachverständigenbüro T.-U. Reeck, Wismar, vom 22. März 2017

anfallenden Wassermengen (Dachentwässerung, sonstige befestigte Flächen und Erschließungsstraße) werden über einen vorhandenen Kanal, dessen Querschnitt ggf. zu vergrößern ist, in die Vorflut südlich des Plangebietes abgeleitet. Sollte die anfallende Regenwassermenge nicht in vollem Umfang über das System abgeführt werden können, ist ggf. der Bau einer Einrichtung zur Drosselung/ Rückhaltung, z. B. Staukanal, vorzunehmen. Die Abstimmung mit dem Zweckverband wurde geführt mit der vorgenannten Lösung als Ergebnis. Damit kann von einer grundsätzlichen Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden.

Der Nachweis wurde geführt vom Ingenieurbüro Möller GbR². Die Unterlagen werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die entsprechende vertragliche Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die weitergehende technische Planung wird im Bauantragsverfahren abgestimmt. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten. Die Erschließungsplanung, Teilbereich Niederschlagswasserbeseitigung ist dem Wasser- und Bodenverband zur Stellungnahme vorzulegen.

² "Regenwasserableitung", Ingenieurbüro Möller GbR, Grevesmühlen, Juni 2017

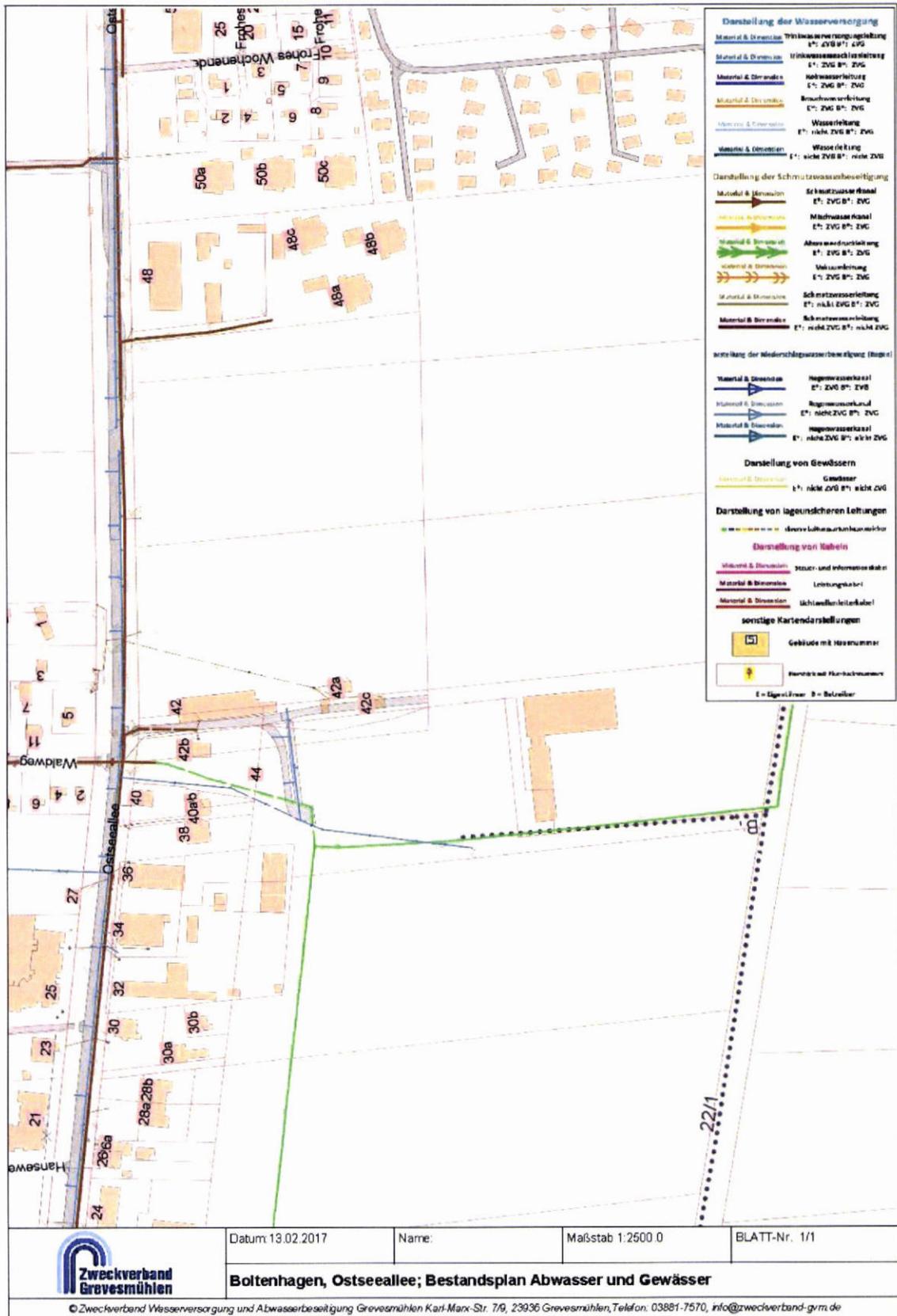


Abb. 3: Regenentwässerung (Quelle: ZVG, Stand: Februar 2017)

12.3 Brandschutz/ Löschwasser

Zuständig für die Absicherung des Grundschutzes ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Straße zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof ein Hydrant (Nr. 68), der Bestandteil der Sondervereinbarung zur Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen ist.

Der Zweckverband garantiert nur für die mitgeteilte Mindestmenge ($48 \text{ m}^3/\text{h}$ - gemäß Stellungnahme vom 09.09.2016).

Ein weiterer zu nutzender Hydrant befindet sich im Bereich der Ostseeallee 50 A (Hydrant Nr. 66 – mit $> 96 \text{ m}^3/\text{h}$). Der Zweckverband hat ebenfalls mitgeteilt, dass der Hydrant Nr. 64 auch mit $> 96 \text{ m}^3/\text{h}$ zu nutzen wäre (im Bereich Ostseeallee 32). Sowohl Nr. 64 als auch Nr. 66 sind vertraglich gebunden.

Für das geplante Pflegeheim ist ein Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von 2 h bereitzustellen.

Das Amt Klützer Winkel hat in seiner Stellungnahme zur Löschwasserversorgung vom 16. Mai 2017 mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung für die vorliegende Bauleitplanung gesichert ist. Die Stellungnahme vom 16. Mai 2017 wird als Anlage an die Begründung aufgenommen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Objektschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Erreichbarkeit der bebauten Flächen mit Fahrzeugen der Feuerwehr sowie an die Zufahrten und Bewegungsflächen sowie Aufstellflächen sind zu beachten. Die "Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr" ist zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

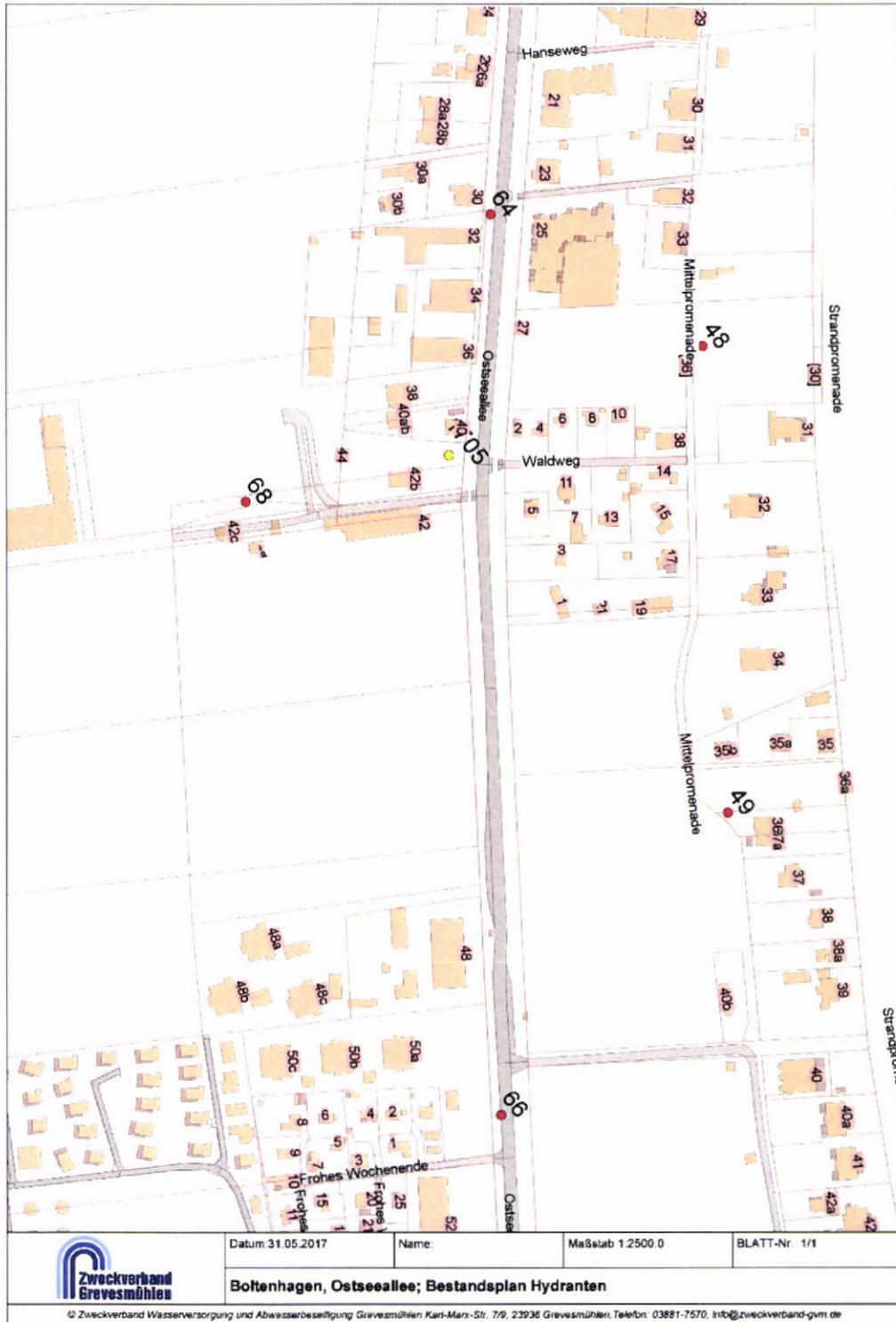


Abb. 4: Lage der Hydranten (Quelle: ZVG, Stand: 31. Mai 2017)

12.4 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Anlagen für die Versorgung mit Elektroenergie befinden sich gemäß dem Bestandsplan, welchen die E.DIS AG mit ihrer Stellungnahme vom 30. August 2016 und vom 27. April 2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 übergeben hat, entlang der Ostseeallee und in der Straße zum Reitstall. Die Hinweise der E.DIS AG, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten, sind in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Vorhabenvorbereitung zu beachten. Ebenso sind die Anforderungen zu Abständen in Bezug auf vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel nach DIN VDE0100 und DIN VDE 0101 zu beachten und einzuhalten. In Kabelnähe ist Handschachtung vorzusehen.

Abstimmungen wurden parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen, sowie weitere Abstimmungen sind im Zuge der vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen.

12.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung in Boltenhagen wird durch die Hanse Werk AG sichergestellt. Anlagen für die Gasversorgung befinden sich gemäß den Bestandsplänen, welchen die Hanse Werk AG mit ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf übergeben hat, entlang der Ostseeallee und der Straße zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof. Die Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Hanse Werk AG sind zu beachten. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist insbesondere bei der verbindlichen Bauleitplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 zu beachten.

Ob für das geplante Baugebiet innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Gasversorgung in Anspruch genommen werden soll, ist durch den Vorhabenträger festzulegen.

12.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom GmbH ist am Aufstellungsverfahren beteiligt. Anlagen sind entlang der Ostseeallee und entlang der Straße zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof vorhanden.

Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom wird bedarfsgemäß abgestimmt. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination mit dem erforderlichen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom AG möglichst frühzeitig abgestimmt werden. Im Stellungnahmeverfahren hat die Deutsche Telekom keine Einwände oder Bedenken zur vorliegenden Planung hervorgebracht.

Abstimmungen sind parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im Zuge der vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen.

12.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Während der Bauphase anfallender Abfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachgerecht zu entsorgen. Die Grundstücke sind gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

12.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,62 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebiete		5.812
Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim	5.812	
Grünflächen		435
Parkanlage, priv.	435	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Umgrenzung: Anpflanzen	20*	
Umgrenzung: Erhalten	242*	
Flächen für Stellplätze		1.000*
Umgrenzung der Fläche für Stellplätze	1.000*	
Fläche des Geltungsbereiches		6.248 m² ≈ 0,62 ha

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

Die Baugrenze umschließt eine Fläche von 2.162 m².

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt wird.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

13.2 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

13.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

13.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

13.5 Gewässerschutz

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

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

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

13.6 Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich das Plangebiet im hochwassergeschützten Bereich befindet. 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. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

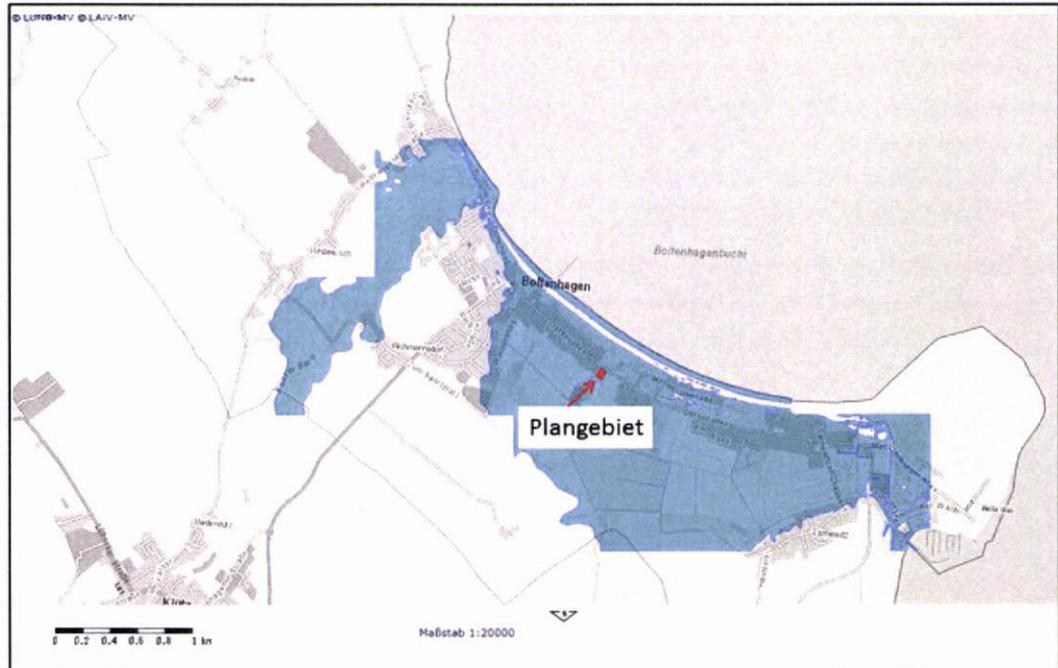


Abb. 5: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal www.gaia-mv.de)

Daher sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Die durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen werden als ausreichend angesehen. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches liegt bei ca. 2 m NHN. Der Bereich der Baugrenze bei 1,40 – 1,60 m. 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.

Aufgrund des teilweise vorgelagerten Küstenschutzwaldes ist ein weiteres Hochwasser abschwächendes Medium vorhanden, so dass eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben ist.

Die Gemeinde verweist auf den Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V. In dieser Dokumentation ist dargelegt, welche Art Schutzmaßnahmen für die Bereiche vorgesehen sind.

Für den Bereich von Boltenhagen ist eine Vielzahl von Küsten- und Hochwasserschutzbauwerken vorhanden. Es handelt sich hier um Deiche, um Wald als biologische Küstenschutzmaßnahme und Hochwasserschutzdünen sowie Strandaufspülungen die realisiert wurden.

Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Niederungsbereich. Bei Bemessungshochwasserständen des Küstenabschnittes gemäß Tabelle des Generalplanes 3.2-1 ist für den Bereich Boltenhagen noch ein Wert von 3,1 m genannt. Durch Stellungnahmeverfahren wurde der Wert auf 3,2 m NHN gegeben. 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.

13.7 Artenschutzrechtliche Belange

Es ist als CEF-Maßnahme für den Verlust von Niststätten der Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze und Hausrotschwanz) der Anbau von:

- 1 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)
- 1 Stück Nisthöhle U-Oval (30/45)

an der alten Stieleiche westlich des Plangeltungsbereiches zielführend.

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Rauchschnalbe ist eine Nisthilfe für Rauchschnalben im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.

Diese Nisthilfen sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Vorsorgemaßnahmen

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

13.8 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen/Notarzt und die Herstellung von 2 teilversiegelten Stellplätzen für den Rettungswagen/Notarzt sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

13.9 Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen"³ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen sowie für 2 Stellplätze für den Rettungswagen, ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

13.10 Waldabstand

Die geplante Bebauung ist 28 m von Waldflächen nach Landeswaldgesetz entfernt. Somit wird der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m (§ 20 LWaldG M-V) leicht unterschritten. Da der mittlere Waldabstand der südlich der Ostseeallee gelegenen Bebauung ebenfalls 28 m beträgt, wird der Waldabstand für das Vorhaben vom zuständigen Forstamt als ausreichend angesehen. Eine Ausnahmegenehmigung des Forstamtes zum Waldabstand wird nicht erforderlich.

13.11 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

13.12 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

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

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13.13 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.219 m² wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 4.219 m² KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

³ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

13.14 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Darüber hinaus sind militärische Richtfunkbereiche im 40/ 50 km – Radius betroffen. Belange der Bundeswehr stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

13.15 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Teil 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde am 15. Juni 2017 in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.11.2017


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



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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