

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/24/046

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Ergänzendes Bauleitplanverfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 12.04.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	25.04.2024	Ö

### **Sachverhalt:**

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch das OVG Mecklenburg-Vorpommern mit Urteil vom 30.06.2010 / 3 KN 19/06 für unwirksam erklärt. Das Bebauungsplanverfahren wird ab dem Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wiederaufgenommen. Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus Gutachten und der vom Gericht gerügten Fehler wurden die Planunterlagen bestehend aus Planzeichnung Teil-A, textliche Festsetzungen im Text Teil-B, Begründung und der Umweltbericht im Hinblick auf die veränderte Sach- und Rechtslage überarbeitet.

Originalunterlagen bringt der Protokollant/in zur Sitzung mit.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12 NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Ergänzendes Bauleitplanverfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)
---

	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	Anschreiben-Stadt Klütz Nachbargemeinde öffentlich
2	Planzeichnung-TeilA_Entwurf öffentlich
3	Text-Teil B_Entw öffentlich
4	Begründung_Entwurf öffentlich



# Amt Klützer Winkel

## Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden

Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow,  
Ostseebad Boltenhagen und die Stadt Klütz

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel  
Stadt Klütz  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Auskunft erteilt: A. Burda  
Telefon: 038825 / 393-406  
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de  
Zimmer: 208

Zentrale: 038825 / 393-0  
Fax: 038825 / 393-710  
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  
AB, 12.04.2024

12. April 2024

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Ergänzendes Bauleitplanverfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschlossen. Der Bebauungsplan wurde durch das OVG Mecklenburg-Vorpommern mit Urteil vom 30.06.2010 / 3 KN 19/06 für unwirksam erklärt. Das Bebauungsplanverfahren wird ab dem Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wiederaufgenommen. Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus Gutachten und der vom Gericht gerügten Fehler wurden die Planunterlagen bestehend aus Planzeichnung Teil-A, textliche Festsetzungen im Text Teil-B, Begründung und der Umweltbericht im Hinblick auf die veränderte Sach- und Rechtslage überarbeitet.

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der Sitzung am 05.10.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 NEU, bestehend aus der Planzeichnung Teil-A und den textlichen Festsetzungen im Text Teil-B und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden **vom 09. April 2024 bis einschließlich 14. Mai 2024** im Internet veröffentlicht. Die vorgenannten Unterlagen sind auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel unter der Adresse [www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php](http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php) und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> während der Veröffentlichungsfrist einsehbar.

Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



#### Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs, donnerstags, freitags	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
dienstags donnerstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet die öffentliche Auslegung der oben genannten Planunterlagen und der bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während folgender Zeiten

dienstags bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr,  
dienstags: von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und  
donnerstags: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr

und darüber hinaus nach vorheriger Terminabstimmung (Tel.-Nr. 038825/393-406), worüber Sie hiermit unterrichtet werden.

Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Internet unter der Adresse [www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php](http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php) und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den Planunterlagen folgende Gutachten unter dem o.g. aufgeführten Pfad zum download bzw. zur Einsichtnahme bereitstehen:

- Artenschutzrechtliche Bewertung unter Verwendung vorhandener Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12 – NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 01. September 2023
- FFH-Verträglichkeitsprüfung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen, Überarbeitete Fassung 01.12.2020
- SPA-Verträglichkeitsprüfung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen, Überarbeitete Fassung 01.12.2020

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. **Ihre Stellungnahme erbitten wir innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens elektronisch an folgende Adresse: [a.burda@kluetzer-winkel.de](mailto:a.burda@kluetzer-winkel.de). Andernfalls geht die Gemeinde davon aus, dass Sie keine Belange geltend machen bzw. Anregungen oder Hinweise nicht geben.**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. A. Burda  
Sachbearbeiterin Bauwesen

**Anlage:**

Planzeichnung-Teil A  
Text-Teil B  
Begründung



# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN

**Text** = Satzungsänderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12  
**Text** = aktuelle Änderungen/ Anpassungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 bzw. seiner 1. Änderung.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO, §§ 10 und 11 BauNVO)

(1.1) Die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) dienen überwiegend der Unterbringung von **touristischer Infrastruktur inkl. touristischen Gewerbebetrieben**, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören sowie weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO FW/TI 1 bis 3 sind

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen inklusive Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung sowie Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden auf maximal 1/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.
- die touristischen Gewerbebetriebe, touristische Infrastruktur, Läden und sonstige zulässige Nutzungen auf mindestens 2/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.

Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung,
- Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie der Hotelanlage,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- touristische Gewerbeeinheiten, wie z.B. Fahrradverleih, Fahrradwerkstatt, Motorenwerkstatt, Boots-, Autovermietung, etc. und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
- Fitnessstudio bis maximal 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe,
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, nur soweit sie der Grundfläche und Baumasse der zugehörigen gewerblichen Einheit jeweils untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Tourismus dienende Läden: 10 Läden mit jeweils maximal 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei auch maximal 2 Läden mit der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche zu einer Einheit verbunden werden dürfen; 1 Laden mit Segelbedarf und Bootszubehör sowie Angelbedarf mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Betriebskindertagesstätte,
- Ausstellungsräume,
- Ausbildungs-/ Schulungsräume,

- notwendige Stellplätze und Garagen (als Tiefgarage oder in Gebäuden) i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen zugunsten der Baugebiete SO FW/ Ti sowie SO Hotel und SO FH, wie z.B. Lager.

Weiterhin ist im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1" eine Hundewiese/ eine Hunderauslauf- bzw. Hundefreilauffläche zulässig.

(1.2) Die Sondergebiete "SO FH 4 bis 6" dienen einem wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung.

In den Sondergebieten "SO FH 4, 5 und 6" sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind sowie Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser zulässig. Ausnahmsweise können sonstige, dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe, zugelassen werden.

(2) Das Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung von Hotels. Zulässig sind nur Hotels einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Freizeitanlagen, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe.

(3) Die Sondergebiete "Touristische Infrastruktur" dienen der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben. Zulässig sind nur folgende Gewerbeeinheiten: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Dienstleistungsbetriebe, Läden sowie öffentlichen Toiletten.

(4) Die Sondergebiete "Sport und Freizeit" dienen der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen für sportliche, gesundheitliche, soziale, kulturelle und freizeitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften, Läden für Sportartikel sowie Vergnügungsstätten zulässig. Im Sondergebiet "Sport und Freizeit 3" sind weiterhin öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen zulässig.

(5) Das Sondergebiet "Hafen 1" dient der Unterbringung der landseitigen Einrichtungen von Fischereibetrieben. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen von Fischereibetrieben, zur Aufbereitung und zum Vertrieb von Fischereierzeugnissen sowie Schank- und Speisewirtschaften. Weiterhin sind Gebäude für die DLRG zulässig. Im Sondergebiet „Hafen 1“ sind weiterhin öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen zulässig.

(6) Das Sondergebiet "Hafen 2" dient der Unterbringung von Gemeinschaftsanlagen des Sportboothafens. Zulässig sind nur Gebäude kultureller und sozialer Zwecke (Vereinsheime), für die DLRG und für die technische Versorgung. Weiterhin dient es der Unterbringung der notwendigen landseitigen Einrichtungen zur Überwachung, Organisation und Versorgung des Hafens. Zulässig sind nur: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen, Einrichtungen für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten (Werft) und sonstige Nebenanlagen des Hafenbetriebes, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)**

(1) In den Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) sind je Gebäude maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

(2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bis zu einer lichten Höhe von 1,50 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

(3) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO):

- innerhalb des Gebietes SO „Hafen 1“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75,
- innerhalb des Gebietes SO „Hafen 2“- Baubereich 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.

## **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)**

Innerhalb der Baugrenze "nur Terrassen zulässig" sind nur Terrassen sowie Sonnenschirme, eine Terrassenüberdachung und Trennwände, jeweils als temporäre Bauten, zulässig.

## **3. 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)**

(1) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) ~~ist je 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche maximal 1 oberirdischer Stellplatz zulässig.~~ sind Stellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

- für Ferienhäuser/ Ferienwohnungen: 1 Stellplatz je 1 Ferienwohnung,
- für alle weiteren zulässigen Nutzungen: mindestens 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

(2) Garagen sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete „Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3 (SO FW/TI 1,2,3) nur innerhalb der Hauptgebäude integriert oder als Tiefgaragen zulässig.

(3) Tiefgaragen sind nur innerhalb der gemäß Planzeichnung – Teil A festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen maximal mit ihrer Oberkante bis auf die festgesetzte Oberkante der Straße mit 3,50 m ü HN aus dem Gelände herausragen und sind gemäß textlicher Festsetzung außerhalb der Umfassungswände von oberirdischen Gebäuden zu begrünen. Ausgenommen davon ist der zur Tiefgarage gehörige Ein-/ Ausfahrtbereich.

(4) Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Überdachungen der Stellplätze mit Solaranlagen zulässig.

## **5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb der gemäß Planzeichnung – Teil A festgesetzten Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung "Aufschüttungsfläche" sind Aufschüttungen bis auf das Niveau der vorhandenen angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig.

#### **4.6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND ZUR VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

~~(1) Alle noch verbliebenen Verbauungen und betonierten Flächen der ehemals militärischen Nutzung sind zu entfernen. Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.~~

(2) Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugebiete oder auf den angrenzenden Grünflächen in Mulden, in Mulden- Rigolensystemen oder auf bewachsenen Flächen dezentral oder zentral zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Auch das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Verkehrsfläche oder den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Nur dort wo keine Versickerungseignung des Untergrundes gegeben ist, darf eine Ableitung des Wassers erfolgen.

(3) Die Stellplätze innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze zugunsten "SO Hotel" dürfen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien oder wassergebunden befestigt werden, die Fahrgassen innerhalb der Gemeinschaftsstellplätze bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die Fußwege sowie die Zufahrten innerhalb der Baugebiete "SO Hotel", "SO SP/F 1, 2, 3 und 4", "SO TI" sowie "SO FH 4" und "SO FH 6" dürfen ebenfalls nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien oder wassergebunden befestigt werden

~~(4) Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen verbleibendem Wald und der Planstraße C ist nach Rodung des Pappelbestandes eine lückenhafte Bepflanzung vorzusehen. 30% der Fläche ist mit heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzlisten 1 und 2 in unregelmäßigen Gruppen und Flächenformen zu bepflanzen. Zusätzlich sind 20 Hochstammbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die unbepflanzten Flächenanteile sind der Sukzession zu überlassen. Während der Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass heimische Baumarten geschont und in die Grünfläche integriert werden. Durch dauernde Pflegeeingriffe ist zu gewährleisten, dass eine Wiederbewaldung der Fläche ausgeschlossen wird.~~

~~(5) Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen Planstraße D und Tarnewitzer Bach sind vom vorhandenen Gehölzbestand nur die heimischen Baum- und Straucharten zu belassen. Die Hybrid-Pappeln sind vollständig zu entnehmen. Nach erfolgter Aufflichtung sind auf allen entstandenen Freiflächen Gehölze gemäß Pflanzlisten 1 und 2 im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsflächen sind wildsicher zu umzäunen. Innerhalb der Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen Planstraße D und Tarnewitzer Bach sind die angepflanzten heimischen Baum- und Straucharten dauerhaft zu erhalten.~~

~~(6) In der Planstraße D 1 ist auf dem Abschnitt zwischen der Grünfläche "Abschirmgrün" und dem Landesschutzdeich beiderseits der Fahrbahn der Einbau eines fest installierten Amphibienleit- und Schutzsystems mit fest aufgebauten Schutzzäunen und unterirdischen Tunneln alle 50 m vorzusehen. Gleiche Schutz- und Leiteinrichtungen sind entlang der Planstraße A vom Landesschutzdeich im Nordwesten des Plangebietes bis zum ersten Kreiselpunkt der Planstraße A zu bauen. Innerhalb des Plangebietes sind die beiderseits von Fahrbahnen installierten Amphibienleit- und Schutzsysteme dauerhaft zu erhalten.~~

~~(7) Für die Außenbeleuchtung an den Gebäuden und entlang der Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder ähnliche Spezialleuchten mit geringer Lockwirkung auf Insekten vorzusehen.~~

(7) Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:

- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
- Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.

Unzulässig sind insbesondere:

- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

~~(8) Auf ganzer Länge ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine feste Einzäunung vorzusehen. Der nicht übersteigbare Schutzzaun soll entlang der Planstraße A, der Planstraße B-1, dann entlang der Grünfläche zwischen Planstraße C und Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Grünfläche "Strand" an der Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Soweit nicht schon vorhanden, ist entlang des Tarnewitzer Baches ein gleicher Schutzzaun zu errichten. An 3 Stellen ist der Einbau eines Durchlasses für den Wildwechsel von Schwarzwild vorzusehen. Der Schutzzaun ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu unterhalten.~~

Auf ganzer Länge ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die feste Einzäunung dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten, ebenso entlang des Tarnewitzer Baches.

~~(9) Im unmittelbaren Hafengebiet sind die Teilarbeiten des Tief- und Hochbaus, die hohe Lärmpegelwerte induzieren, nach Möglichkeit in die Zeit von April bis Oktober zu verlegen.~~

~~(10) Im Pappelwald südlich der Planstraße A sowie an zwei Standorten am Tarnewitzer Bach sind insgesamt 15 Stück Holzkästen oder Holzbetonkästen eines Spezialherstellers als Kunstquartiere für Fledermäuse anzubringen. Die Kästen sind in 3-5 m Höhe an Bäumen zu befestigen.~~

Die installierten Artenschutzquartiere sind dauerhaft zu erhalten.

~~(11) In Abstimmung mit dem StAUN StALU Schwerin und dem Landkreis Nordwestmecklenburg sind im Plangebiet vorzugsweise entlang des Tarnewitzer Baches und im Norden im Gehölzbereich entlang des Strandabschnittes mindestens 15 Stück Nisthöhlen für den Mittelsäger und mindestens 15 Stück Nistkästen für den Gänsesäger zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Bauausführung der künstlichen Nisthilfen (Größe, Material, etc.) und die Standorte sind in Abstimmung mit dem StAUN StALU Schwerin und dem Landkreis Nordwestmecklenburg festzulegen.~~

Die angebrachten künstlichen Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(12) An nicht durch Sprossen gegliederte Glasfassaden oder Fenster mit über 5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind auf der Innenseite der Scheiben schwarze Klebefolien mit Raubvogelattrappen anzubringen.

## **5. 7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

~~(1) Entlang der Planstraßen sind an den festgesetzten Stellen Baumarten der Pflanzliste 3 als Hochstamm mit dem in der Pflanzliste angegebenen Mindeststammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.~~

Entlang der Planstraßen angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

~~(2) Mindestens 50 % der Flächenanteile innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mit Gehölzflächen aus heimischen Strauch- und Baumarten zu begrünen. Pro 500 m<sup>2</sup> Parkanlage ist mindestens 1 heimischer Großbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.~~

Die Parkanlagen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

~~(3) Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Orchideen, deren Standorte im Bestandsplan gekennzeichnet sind, aufzunehmen und fachgerecht in die verbleibende Waldfläche zu verpflanzen.~~

(4) Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist pro 8 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind im Platzinneren durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorzusehen.

(5) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

~~(6) In einer Gesamtgröße von mindestens 4.500 m<sup>2</sup> sind im verbleibenden Wald an drei räumlich getrennten Stellen lichter bestockte Waldstadien zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu sind lückig bestockte Waldteile dauerhaft offen zu halten und durch Pflanzung von Dornensträuchern struktur- und nischenreicher zu gestalten. Vorzugsweise sind Heckenrosen, Weissdorn, Schlehe und Sanddorn zu pflanzen und durch gezielte Pflegeeingriffe dauerhaft in gebüschreiche Waldflächen zu entwickeln. Möglich ist auch die Pflanzung der Dornensträucher nach vorheriger Entnahme von Hybridpappeln. Innerhalb der Waldflächen müssen sämtliche Maßnahmen (Baumfällungen und Anpflanzungen) müssen den Grundsätzen und Vorschriften der Waldwirtschaft entsprechen. Insbesondere ist auch zu gewährleisten, dass die im Bebauungsplan als Wald gekennzeichnete Fläche als Wald i.S. des LWaldG in der jetzigen Abgrenzung erhalten bleibt.~~

## **8. Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellplätze innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen (zugunsten SO-Ho und SO-Sp/F sowie zugunsten SO-FH 4,5,6) sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, bis Flächen für die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energie – Bioenergie in Anspruch genommen werden; dann ist die in der Planzeichnung – Teil A festgesetzte Nutzung gemäß Nebenzeichnungen 1 und 2 (Fläche für die Versorgung – Erneuerbare Energien – Bioenergie) zulässig.

## **6. 9. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Normalhöhe "HN" (über Höhennull).

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:

- für die Firsthöhe (FH): Firstlinie als Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen,
- für die Traufhöhe (FH): Trauflinie als Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit dem Dach,
- für die Gebäudehöhe (GH): Oberkante Gebäude OK max.) als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

## **7. 10. FLÄCHEN MIT BESONDEREN BAULICHEN VORKEHRUNGEN UND SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

(1) Das gesamte Plangebiet ist im Hochwasserfall überflutungsgefährdet. Es ist ein objektbezogener Hochwasserschutz an den Gebäuden zu leisten. Dabei ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der zum dauernden Aufenthalt genutzten Räume in den Sondergebieten SO FH 3, SO FH 4, SO FH 5 und SO TI und „SO Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3“, sowie in weiteren schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Plangebietes, wie z.B. Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Hotels auf mindestens 3,00 m ü HN festzulegen.

## **8. 11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

### **Fassaden**

(1) Im Sondergebiet "Hotel" ist nur weißer bis beigefarbener (Baubereich 2) und pastellfarbener (Baubereiche 1 und 3) Putz zulässig. Für Teilflächen bis maximal 50% pro Wandfläche sind auch Holzverschalungen in deckenden und lasierten hellen Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Verbindungsbauten, sind auch Glasfassaden zulässig.

(2) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) sind nur gelbbraunes bis rotbraunes Mauerwerk sowie Fachwerk zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig. Für Teilflächen bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche sind auch Holzverschalungen in deckenden hellen Farbtönen oder lasiert zulässig.

(3) In den Sondergebieten "SO FH 4, 5 und 6" und "Touristische Infrastruktur" ist nur weißer bis beigefarbener und pastellfarbener Putz und Holzverschalungen in deckenden oder lasierten hellen Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet "SO FH 5" auch Putz und Holzverschalungen in dunkelroten Farbtönen zulässig.

(4) In den Sondergebieten "Hafen 1 und 2" sind nur weißer bis beigefarbener und pastellfarbener Putz und Holzverschalungen in deckenden oder lasierten hellen Farbtönen zulässig. Im Sondergebiet "Hafen 2" sind zusätzlich auch Putz und Holzverschalungen in

dunkelroten Farbtönen und auf der wasserabgewandten Seite für Einrichtung für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten Trapezblech in hellen Farbtönen zulässig.

(5) Außenliegende Treppen in die Obergeschosse sind nicht zulässig.

(6) Sichtbare Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

## **DÄCHER**

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer in den Sondergebieten "FH 4, 5 und 6" sind weiterhin als Mansarddach zulässig. Im Sondergebiet "Hafen 2" sind Dächer weiterhin für die Einrichtung für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten als Flachdach zulässig.

(2) Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende Pfannen und Ziegel in roten bis braunen und anthrazithfarbenen Farbtönen zulässig. In den Sondergebieten "Hafen 2" und "Sport und Freizeit" sind auch Gründächer, im Sondergebiet "Hafen 2" auch Dachbahnen als Dacheindeckung zulässig.

(3) Gauben und Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig.

(4) Die Trauflinie der Hauptgebäude darf nicht unterbrochen werden, ausgenommen davon sind Zwerchgiebel oder Risalite.

## **EINFRIEDUNGEN**

(1) Einfriedungen sind nur als Hecke bis zu 0,9 m Höhe zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune oder Mauern sind bis zur maximalen Höhe der Hecke zulässig.

## **SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN**

(1) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 6 m<sup>2</sup> zulässig.

## **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i.S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **PFLANZLISTE 1** (Qualität v.Str. 2xv, 60-100cm)

<del>Cornus sanguinea</del>	<del>Roter Hartriegel</del>
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
<del>Crataegus laevigata</del>	<del>Zweigriffeliger Weißdorn</del>
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
<del>Lonicera xylosteum</del>	<del>Gew. Heckenkirsche</del>
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
<del>Rubus fruticosus</del>	<del>Wilde Brombeere</del>
<del>Salix aurita</del>	<del>Öhrchenweide</del>
<del>Sambucus nigra</del>	<del>Schwarzer Holunder</del>
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

## **PFLANZLISTE 2** (Qualität Hst oder Stbu. 3 xv, 14-16 StU)

<del>Sorbus aucuparia</del>	<del>Eberesche</del>
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyrastrer	Wildbirne

## **PFLANZLISTE 3** (Qualität Hst 3 xv, 16-18 StU)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
<del>Fraxinus excelsior</del>	<del>Esche</del>
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Betula pendula	Sandbirke

## **12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE**

(1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von den geplanten Maßnahmen ein Bodendenkmal betroffen. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

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 eines

Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

~~(3) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.~~

~~(4) Für das Gesamtvorhaben „Marina und Ferienpark Boltenhagen“ wurden eine Umweltverträglichkeitsstudie (1999, 2000) mit Nachtrag (2006) und entsprechende Zuarbeiten für FFH-Prüfvorgänge (2005, 2006) erarbeitet. Sowohl hinsichtlich des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ als auch hinsichtlich des EU-Vogelschutzgebietes SPA 47 „Wismarbucht und Salzhaff“ ist durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen und sonstiger vertraglicher Regelungen und Vereinbarungen eine Verträglichkeit gegeben.~~

(5) Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen den § 19 LNatSchG M-V § 29 NatSchAG M-V gelten. ~~Vor Satzungsbeschluss liegt die entsprechende Genehmigung vor.~~ Die Genehmigung ist erneut einzuholen.

(6) Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 ~~sind waren~~ 12,59 ha Wald zu roden. ~~Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist die Umwandlungsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt.~~ Die Genehmigung der zuständigen Behörde wurde erteilt. Als Ersatzaufforstungen ~~werden wurden~~ 4,43 ha im Bebauungsplangebiet Nr. 19 und 15,32 ha im Forstamtsbezirk Neukloster zugeordnet, ~~welche bereits realisiert wurden.~~ Die Rodungsmaßnahmen wurden in Vorbereitung des Projektes realisiert. Die Ausgleichs- und die Ersatzaufforstungen sind erfolgt. Nördlich der Planstraße C bleibt der Wald anstelle der ursprünglichen Festsetzung der Grünfläche „Abschirmgrün“ erhalten im Abschnitt nördlich der Straße am Waldrand zwischen der Straße zum Hafen und der Mecklenburger Allee.

~~(7) Für den nach § 20 LNatG M-V § 20 NatSchAG M-V geschützten Strand- und Dünenbereich im Norden des Plangebietes sind mit Öffnung des Strandabschnittes nachhaltige Biotopveränderungen und -schädigungen zu erwarten, so dass ein entsprechender Ausnahmeantrag nach § 20 (3) LNatG M-V gestellt wurde. Der Ersatz soll in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters auf einer externen ca. 2 ha großen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen erbracht werden. Vor Satzungsbeschluss liegen die entsprechenden Genehmigungen zur Umnutzung des geschützten Strandbereiches und zur naturgerechten Gewässerumgestaltung in der Ausgleichsfläche sowie die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche vor. Die Vorprüfung zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zur Umgestaltung der Gewässer in der externen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen Flurstücke 84, 85~~

(Teilflächen) Flur 1, Gem. Tarnewitzerhagen, Stadt Klütz kommt zum Ergebnis, dass eine UVP entbehrlich ist.

Der Ersatz für Eingriffe in geschützte Strand- und Dünenbereiche im Norden des Plangebietes wurde in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters auf einer externen ca. 2 ha großen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen erbracht.

~~(8) Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wird eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stiftung Biosphäre Schaalsee, die die Umsetzung des Renaturierungsprojektes koordiniert. Die Realisierung erfolgte bereits.~~

Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wurde eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen.

(9) Teile des Plangebietes befinden sich im Waldabstand. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 25 bzw. 30 m zum Wald einzuhalten.

## **(10) Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000 - Verträglichkeit**

### **(10.1) Tarnewitzer Huk**

Information – Information und Naturbildung sind in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahme vorzusehen. Mit Informationstafeln können die Besucher über geschützte Lebensräume und Arten des NSG informiert werden und es wird an ihr ökologisches Bewusstsein appelliert.

Zum Schutz der Tarnewitzter Huk ist eine landschaftsgerechte Sicherung und Barrierewirkung zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Badegäste und im Hinblick auf freilaufende Hunde. Anstelle der bestehenden Begrenzung ist eine zweckdienliche Barriere zum Schutz der Tarnewitzer Huk vorzusehen, die sich harmonisch in den Naturraum einfügt.

Die Ausbildung ist im weiteren Verfahren abzustimmen:

Buhne – quer zum Strandverlauf errichteter Damm aus Holzpfählen, der nach Osten ausreichend weit in das Meer vorgebaut und im Landbereich so hergestellt wird, dass er als wirksame Barriere dient. Die Höhe sollte ein Überklettern erschweren, aber dennoch den Blick nach Norden zulassen. Der stabilere Holzverbau ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Bereich der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Holzzaun - als Kombination aus Buhne und Holzzaun könnte eine hölzerne „Wandkonstruktion“ weitergeführt werden. Empfohlen wird ein geschwungener Verlauf mit Aussparungen, um die Durchsicht nach Norden zu gewährleisten. Der Holzzaun ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträucher zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Bereich der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Aussichtsplattform – Herstellung einer Aussichtsplattform mit Sichtbeziehung in die angrenzenden Uferbereiche des NSG. Als Nebeneffekt entsteht eine „soziale Kontrolle“ die

dazu beitragen kann, die Attraktivität des unter Schutz stehenden Bereiches als Strandliegeplatz zu senken.

Lichtemissionen - eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

## (10.2) Wismarbucht

### Schutz der Wismarbucht – Wassersport, Sportbootverkehr, Angeln

Beeinträchtigungen durch störungsintensive Formen des Wassersports sowie intensive Angelnutzung sollen in der Wismarbucht grundsätzlich durch die freiwillige Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ vermieden werden. Die freiwillige Vereinbarung regelt auch Nutzungen für den betrachteten Bereich und die hier anzutreffenden Nutzungen, insbesondere das Kitesurfen. Die Vorgaben zur Befahrensregelung der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ stufen die in Rede stehenden Bereiche sowohl im Sommer- wie im Winterhalbjahr auf zweiter Schutzstufe als „sehr empfindlich“ ein, diese sind somit per Definition unbedingt zu meiden (Abbildung).

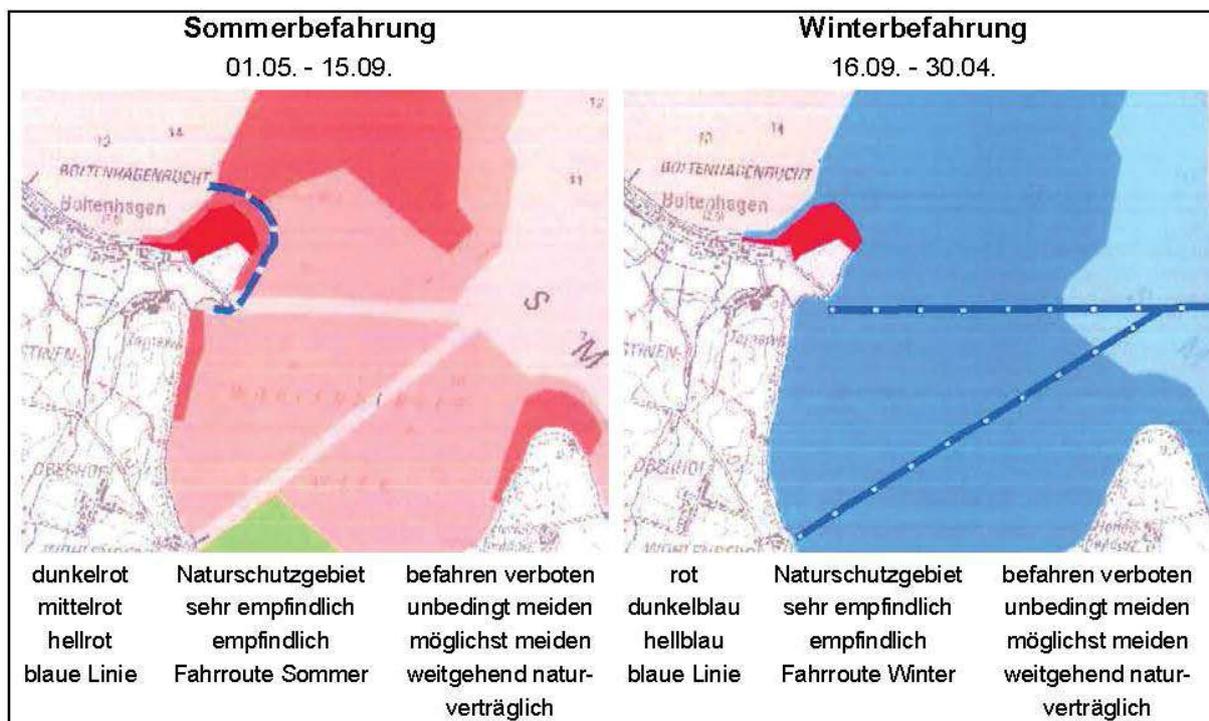


Abb. 1: Regelungen für die Sommer- und Winterbefahrung der Wismarbucht (Quelle: "SPA-Verträglichkeitsuntersuchung ... Weiße Wiek", IfAÖ, Rostock, vom 01.12.2020)

Um sicher zu stellen, dass diese Vorgaben eingehalten werden, ist eine umfangreiche Aufklärung der Gäste über die Befahrensregelungen der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ sowie die Kontrolle der Einhaltung unabdingbar.

Lichtemissionen – eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

## (11) Artenschutzrechtliche Belange

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Für die Arten Gänsesäger, Mittelsäger und Sandregenpfeifer sind Strandbereiche mit Zäunen und Sichtblenden an der Westgrenze des NSG „Tarnewitzer Huk“ abzuschirmen.

Der Schutzbereich für den Sandregenpfeifer ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.



Abb. 2: Darstellung Schutzbereich für den Sandregenpfeifer (gemäß 2005) auf Luftbild 2022, (Quelle: GeoPortal MV, mit eigener Bearbeitung)

#### Reptilien

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

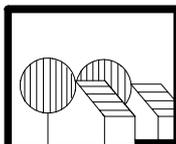
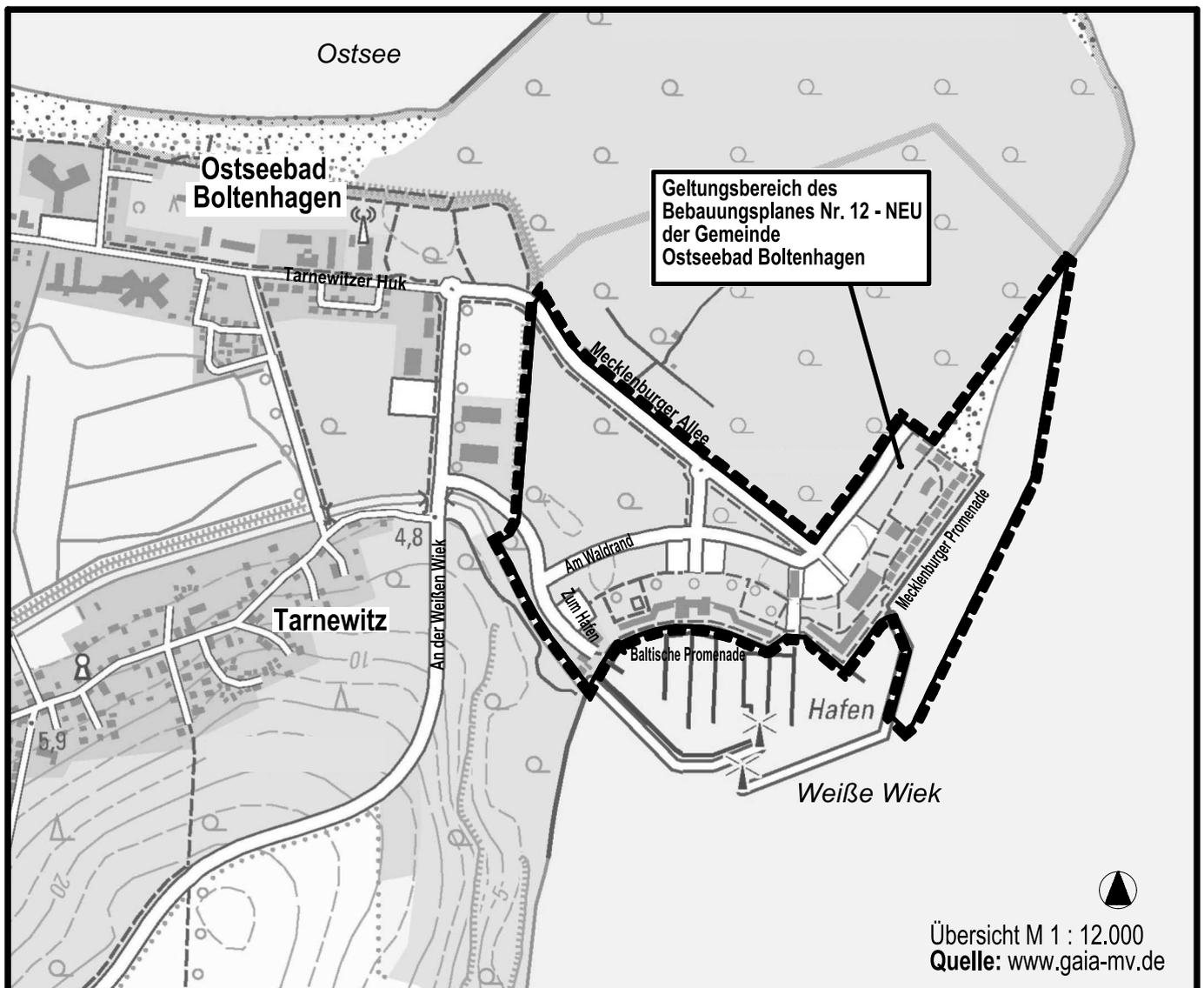
#### Amphibien

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

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 - NEU  
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN  
ERGÄNZENDES BAULEITPLANVERFAHREN  
GEMÄß § 214 Abs. 4 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. Oktober 2023

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 – NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für ein Gebiet in Tarnewitz  
im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>7</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>7</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>7</b>
1.1 Planungsanlass	7
1.2 Erforderlichkeit der Planung	7
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
1.4 Plangrundlage	10
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	10
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen	11
1.7 Geltendes Recht	12
1.8 Untersuchungen und Fachgutachten	13
<b>2. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>13</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>14</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	14
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	14
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	16
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	16
3.5 Raumordnungsverfahren	16
3.6 Flächennutzungsplan	17
3.7 Landschaftsplan	17
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>17</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
4.2 Städtebaulicher Bestand	18
4.3 Naturräumlicher Bestand	19
4.4 Technische Infrastruktur	20
4.4.1 Verkehrsinfrastruktur	20
4.4.2 Ver- und Entsorgung	26
4.5 Sonstiges	26
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	27
<b>5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen</b>	<b>27</b>
<b>6. Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>27</b>

6.1	Planungsziele	27
6.2	Planungsalternativen	28
6.3	Städtebauliches Konzept	29
<b>7.</b>	<b>Planfestsetzungen</b>	<b>31</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	31
7.1.1	Sonstige Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3 (SO FW/ TI 1, 2, 3)	33
7.1.2	Sondergebiet – Ferienhäuser SO FH 4 bis 6	37
7.1.3	Sondergebiet Hotel SO Ho	37
7.1.4	Sondergebiet "Touristische Infrastruktur"	37
7.1.5	Sondergebiete - Sport und Freizeit SO Sp/F	38
7.1.6	Sondergebiet - Hafen 1 – SO Ha1	38
7.1.7	Sondergebiet - Hafen 2 – SO Ha2	39
7.2	Maß der baulichen Nutzung	39
7.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	46
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	46
7.5	Verkehrsflächen	47
7.6	Flächen für Ver- und Entsorgung	47
7.7	Wasserflächen	48
7.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	48
7.9	Auflösend bedingtes Baurecht	48
7.10	Höhenlage	48
7.11	Sonstige Festsetzungen	48
7.11.1	Stellplätze und Garagen	48
7.11.2	Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	49
<b>8.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>50</b>
8.1	Grünflächen	50
8.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	50
8.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	51
8.4	Flächen für Wald	52
8.5	Waldabstand	52
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>53</b>
10.1	Klimaschutz	53
10.2	Immissionsschutz – Lärm	54
10.3	Immissionsschutz – Gerüche	55
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>55</b>
11.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	55
11.2	Interne Erschließung	55
11.3	Ruhender Verkehr	56

<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>58</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	58
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	58
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	59
12.4	Energieversorgung	59
12.5	Telekommunikation	59
12.6	Abfallentsorgung	60
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>60</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise</b>	<b>61</b>
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	61
14.2	Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes	61
14.3	Grünordnungsplan	62
14.4	Natura 2000 – Prüfungen	62
14.5	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	62
14.6	Waldrodung	62
14.7	Strand- und Dünenbereich	63
14.8	Externe Ersatzmaßnahme	63
14.9	Wald	63
14.10	Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000 – Verträglichkeit	63
14.11	Artenschutzrechtliche Belange	65
<b>15.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>66</b>
15.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	66
15.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	66
15.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	66
15.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	67
15.5	Verkehrliche Auswirkungen	67
15.6	Auswirkungen auf die Umwelt	67
15.7	Kosten	67
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>68</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>68</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>68</b>
<b>3.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>69</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>70</b>
4.1	Fachgesetze	70
4.2	Fachpläne	71
4.2.1	Regionales Raumentwicklungsprogramm	71
4.2.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	72
4.2.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	73
4.2.4	Flächennutzungsplan	73

4.2.5	Landschaftsplan	74
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	74
<b>5.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>82</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>83</b>
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	83
6.2	Bewertungsmethodik	84
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	85
6.3.1	Schutzgut Tiere	85
6.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	88
6.3.3	Schutzgut Fläche	88
6.3.4	Schutzgut Boden	89
6.3.5	Schutzgut Wasser	90
6.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	91
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	92
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	93
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	94
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	94
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	95
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	96
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	96
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	96
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	97
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	98
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima	100
6.5.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	100
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	102
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	102
6.5.9	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	103
6.5.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	103
6.5.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	104
6.5.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	105
6.5.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	105
6.5.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	105
6.5.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	105
6.5.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	106
6.5.17	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	106

6.5.18	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	106
6.5.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	107
<b>7.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>107</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>108</b>
8.1	Gesetzliche Grundlagen	108
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	109
8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	110
8.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand	110
8.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs	110
8.6	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung)	110
8.7	Monitoring	111
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>119</b>
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	119
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	120
<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>120</b>
<b>11.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>121</b>
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	121
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	121
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	122
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	126
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>128</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>128</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>128</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU (Stand: Entwurf 2023) und des Bebauungsplanes Nr. 12 (Stand 2006), ohne Maßstab	9
Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU, ohne Maßstab (Stand: Entwurf 2023)	10
Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011	15
Abb. 4: Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 – NEU auf dem Luftbild	20
Abb. 5: Empfehlung für Planstraße A gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	21
Abb. 6: Empfehlung für Planstraße B1 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	22
Abb. 7: Empfehlung für Planstraße B2 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	22
Abb. 8: Empfehlung für Planstraße C gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	23
Abb. 9: Empfehlung für Planstraße D1 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	23
Abb. 10: Empfehlung für Planstraße D2 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	24
Abb. 11: Empfehlung für Querschnitt der Promenade – E1 (heute "Baltische Promenade") gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	24
Abb. 12: Empfehlung für Querschnitt der Promenade – E2 (heute "Mecklenburger Promenade") gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich	25
Abb. 13: Regelungen für die Sommer- und Winterbefahrung der Wismarbucht (Quelle: "SPA-Verträglichkeitsuntersuchung ... Weiße Wiek", IfAÖ, Rostock, vom 01.12.2020)	65
Abb. 14: Darstellung Schutzbereich für den Sandregenpfeifer (gemäß 2005) auf Luftbild 2022, (Quelle: GeoPortal MV, mit eigener Bearbeitung)	66
Abb. 15: Auszug 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen – Teilfläche des Marina-Ferienparks und des Winterlagers in Tarnewitz	74
Abb. 16: Lage und Ausdehnung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet blau dargestellt	75
Abb. 17: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet blau dargestellt	78
Abb. 18: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet blau dargestellt	81
Abb. 19: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet blau dargestellt	82
Abb. 20: Darstellung Überflutungsflächen Extremereignis gemäß Hochwassermanagement, Plangebiet dunkelblau dargestellt	91
Abb. 21: Lage Bodendenkmal (dunkelblau) aus Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 14.09.2011 zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Tarnewitzer Huk“	95
Abb. 22: Kennzeichnung der Maßnahmen auf dem Lageplan gemäß Text, Teil B	118

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besitzt aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Ostsee und der historischen Entwicklung als traditionelles Ostseebad große Bedeutung für die touristische Entwicklung der Region.

Die ehemalige Militärliegenschaft auf der Halbinsel Tarnewitz im östlichen Gemeindegebiet wurde somit für eine zivile, touristische Nachnutzung vorgesehen. Es wurde ein Hotel- und Ferienwohnungsstandort mit zugehöriger touristischer Infrastruktur sowie wasserseits eine Marina sowie landseits ein Winterlager für Boote und weitere Infrastrukturanlagen geplant. Dazu hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen seinerzeit die Bebauungspläne Nr. 12, 13 und 14 aufgestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit Ablauf des 16. Juli 2006 in Kraft getreten. Aufgrund von geänderten Planungszielen für die Sondergebiete "Ferienhäuser 1,2,3", die einen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 ausmachen, wurde seinerzeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgestellt; die Satzung ist mit Ablauf des 03. Juni 2009 in Kraft getreten.

Die Realisierung der Planungsabsichten erfolgte. Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden zeitnah zur Rechtskraft des Bebauungsplanes mehrere Baugenehmigungen für die Errichtung der baulichen Anlagen erteilt. Auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigungen wurden sodann die genehmigten Gebäude und Anlagen bis Ende Juni 2009 errichtet, bevor das Urteil des Oberverwaltungsgerichts 2010 erging.

Wegen der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichts (OVG) M-V vom 30. Juni 2010 beabsichtigt die Gemeinde im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorzunehmen. Das ergänzende Verfahren setzt bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein; alle daran anschließenden Verfahrensschritte sind ebenfalls zu wiederholen.

Neben der planungsrechtlichen Regelung des baulichen Bestandes erfolgt eine Regelung für die bisher noch nicht überbauten Flächen, die bislang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beplant sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll durch die Überplanung aufgehoben werden.

#### **1.2 Erforderlichkeit der Planung**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der beabsichtigten Nutzungen wurden der Bebauungsplan Nr. 12 sowie seine 1. Änderung des Bebauungsplanes, die nur landseits liegende Teilflächen für das touristische Gewerbe und Ferienhäuser betrifft, aufgestellt.

Vorausgegangen ist der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Raumordnungsverfahren in den 1990er Jahren. Der Bebauungsplan Nr. 12 und seine 1. Änderung berücksichtigten die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde durch den 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Juni 2010 in Greifswald als unwirksam erklärt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt durch ein ergänzendes Bauleitplanverfahren die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU aufzustellen. Die Rechtswirksamkeit als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU ist herzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des touristischen Standortes zu gewährleisten.

Die gemäß dem städtebaulichen Konzept geplante städtebauliche Entwicklung ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

### **1.3 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Gemeindegebiet auf der Halbinsel Tarnewitz direkt an der Ostsee. Das Areal umfasst Flächen südlich des Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk"<sup>1</sup> sowie östlich des Bebauungsplanes Nr. 14, der infrastrukturelle Einrichtungen der Marina beinhaltet. Für die Schaffung der Marina wurde der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt, der südlich des Bebauungsplanes Nr. 12 wasserseits liegt. Im Westen wird das Plangebiet durch den Verlauf des Tarnewitzer Baches begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU befindet sich in Tarnewitz und wird begrenzt

- im Norden durch den Wald nordöstlich der "Mecklenburger Allee", nordwestlich der Straße "Am Waldrand" sowie nordwestlich des Strandes,
- im Osten durch eine ca. 100 m seeseitig zur Küste verlaufende Linie,
- im Süden durch den Hafen an der "Weißen Wiek",
- im Westen durch den Verlauf des "Tarnewitzer Baches" sowie durch den Hochwasserschutzdeich.

Mit dem ergänzenden Verfahren wurde der Geltungsbereich mit dem Entwurf den aktuellen Erfordernissen und Gegebenheiten angepasst.

---

<sup>1</sup> Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk", vom 21. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 899)

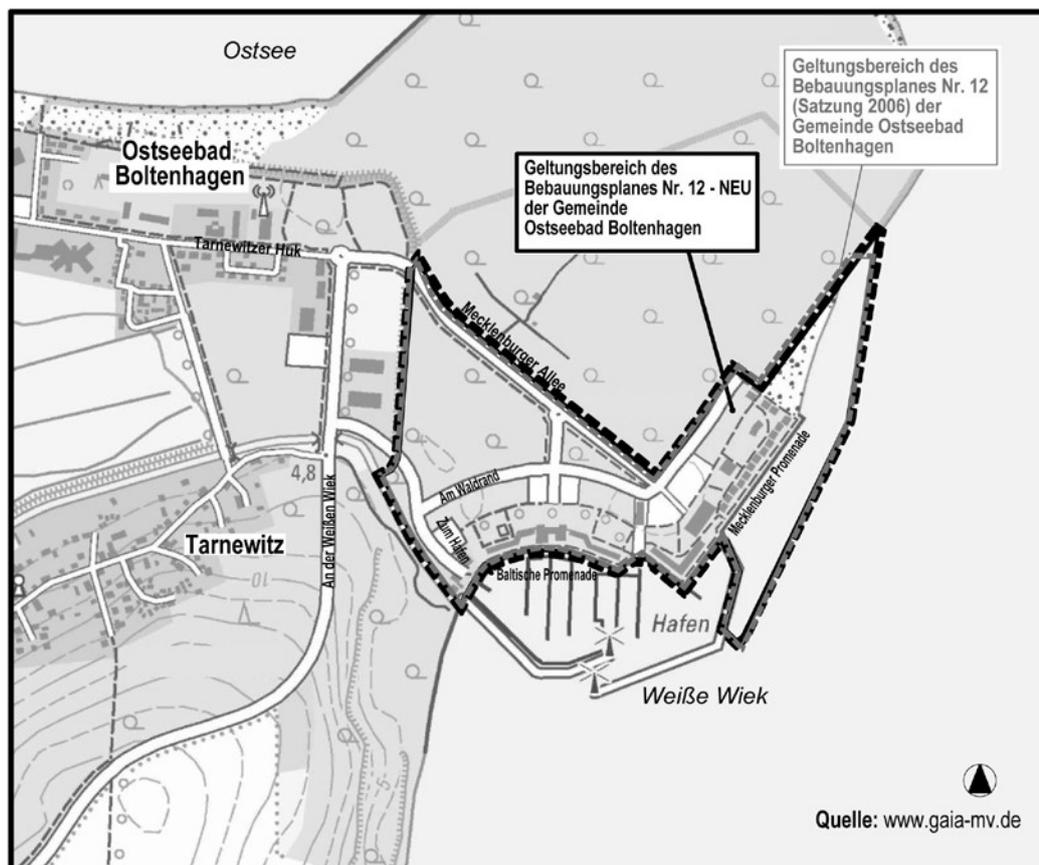


Abb. 1: Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU (Stand: Entwurf 2023) und des Bebauungsplanes Nr. 12 (Stand 2006), ohne Maßstab

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU beträgt ca. 35,1 ha.

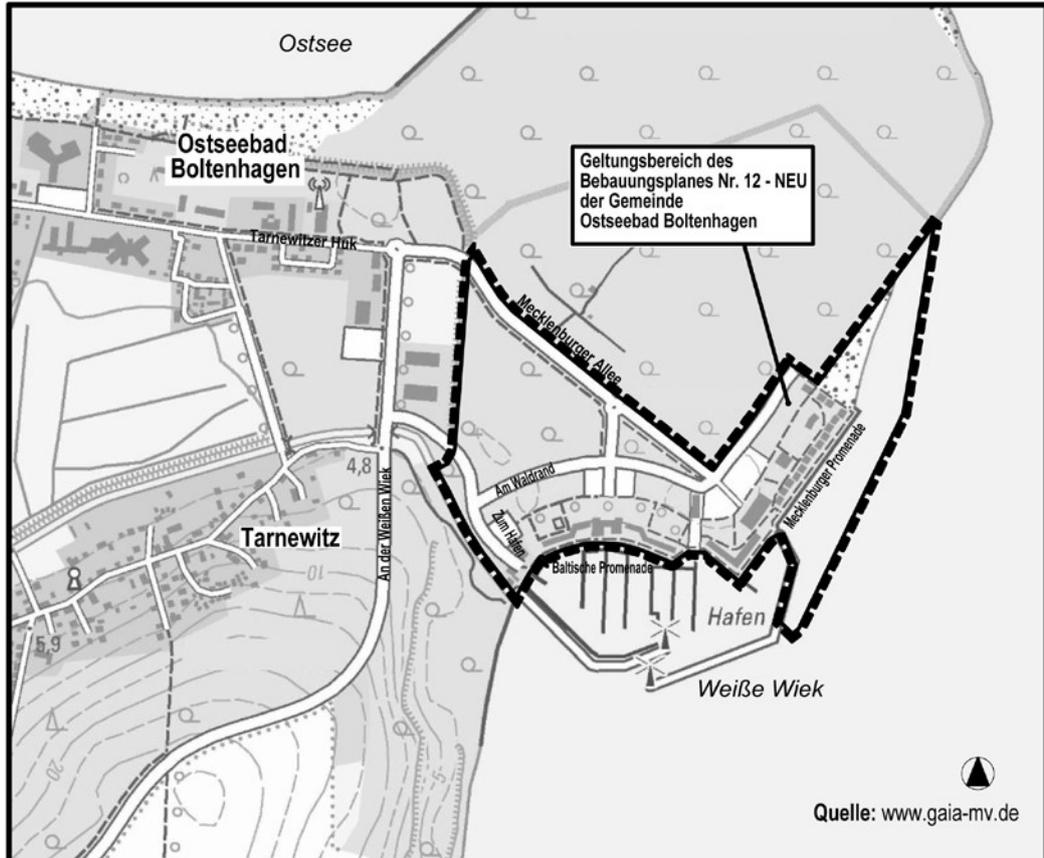


Abb. 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU, ohne Maßstab (Stand: Entwurf 2023)

#### 1.4 Plangrundlage

Für den Entwurf (2023) des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU wurde ein aktueller Lage- und Höhenplan erstellt. Der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek (ÖbVI), 23970 Wismar, vom 24.07.2023 dient als Plangrundlage unter Verwendung folgender Bezugssysteme:

- Lagebezug: ETRS89/UTM-33,
- Höhenbezug: HN76.

#### 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- und der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan Nr. 12 - NEU wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend dargelegt werden.

Der Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Die Gemeinde führt die vorgeschriebenen Schritte des Aufstellungsverfahrens ab dem Zeitpunkt des Einstiegs in das ergänzende Verfahren mit den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 2023 nach den geltenden aktuellen gesetzlichen Grundlagen durch. Die Weiterführung nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften ist nicht möglich, da die Rechtskraft der Satzung bereits vor dem 20. Juli 2006 erlangt wurde.

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind bei Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), letzte Änderung durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).

### **1.7 Geltendes Recht**

Auf der Grundlage der damals rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 2006 wurden Baugenehmigungen im Jahr 2006 für die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen erteilt. Deren Realisierung erfolgte bis zum 30.06.2009.

Ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen wurde der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 30.06.2010 (Az.: 3 K 19/06) für unwirksam erklärt; die Bebauungspläne Nr. 13 und 14 wurden nicht angegriffen. Die Errichtung der baulichen Anlagen erfolgte somit mithin ein Jahr vor dem o.g. Urteil. Der heutige bauliche Bestand wurde auf der Grundlage von Baugenehmigungen rechtmäßig errichtet und genutzt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die bisherige bauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungsplanes bis zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung auf Basis der bis dahin rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 bzw. seiner 1. Änderung erfolgte. Baugenehmigungen wurden erteilt. Die Baugenehmigungen sind rechtmäßig ergangen und die Bebauung wurde legal errichtet und genießt Bestandsschutz.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre vor diesem Hintergrund für künftige Bauvorhaben die Erteilung einer künftigen Baugenehmigung die planungsrechtliche Grundlage zu prüfen. § 34 BauGB setzt eine entsprechende Qualifizierung als sogenannter unbeplanter Innenbereich voraus. Voraussetzung hierfür wäre die Entstehung einer Innenbereichslage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den legal errichteten Gebäuden im Sinne des § 34 BauGB und das Einfügen künftiger Vorhaben in die nähere Umgebung.

Für künftige Vorhaben wäre somit ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes davon auszugehen, dass § 35 BauGB für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes die Grundlage bildet.

So wurde durch die Gemeinde im November 2021 der Antrag zur Errichtung einer maritimen Begegnungsstätte zwischen dem Iberotel und vorhandener Infrastruktur an der Weißen Wiek gestellt. Dieser ist mittlerweile positiv beantwortet. Entscheidungen wären somit immer im Einzelfall zu treffen.

In Abhängigkeit davon, ob es sich um bebaute oder unbebaute Flächen wären damit die Entscheidungen zum Baurecht zu fällen.

Die gemäß dem städtebaulichen Konzept geplante städtebauliche Entwicklung ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den unbebauten Flächen somit nicht möglich. Die Entscheidung für die bereits bebauten Flächen hängt von der konkreten Antragssituation und Bewertung ab.

## **1.8 Untersuchungen und Fachgutachten**

Es wurden folgende Untersuchungen und Fachgutachten für die Beschreibungen und Bewertungen für die vorliegende Bauleitplanung zugrunde gelegt:

- Artenschutzrechtliche Bewertung unter Verwendung vorhandener Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12 – NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 01. September 2023
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.012.2020
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.12.2020
- Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Boltenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch das Planungsbüro, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 30.11.2018
- Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Boltenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch das Planungsbüro Mahnel, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 15.10.2013
- Effizienzkontrolle CEF-Maßnahme „Sandregenpfeifer“ zum B-Plan 12 Gemeinde Boltenhagen, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch das Planungsbüro Mahnel, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 15.10.2013
- Erfassung und Bewertung von Biotoptypen und Arten im Bereich des einstweilig sichergestellten Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275), Martin Bauer, Grevesmühlen, 2008

## **2. Wahl des Planverfahrens**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellte den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches auf.

Aufgrund des vorgenannten Urteils hat die Gemeinde die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Das ergänzende Verfahren setzt bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein; alle daran anschließenden Verfahrensschritte sind ebenfalls zu wiederholen.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 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.

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.

#### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

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

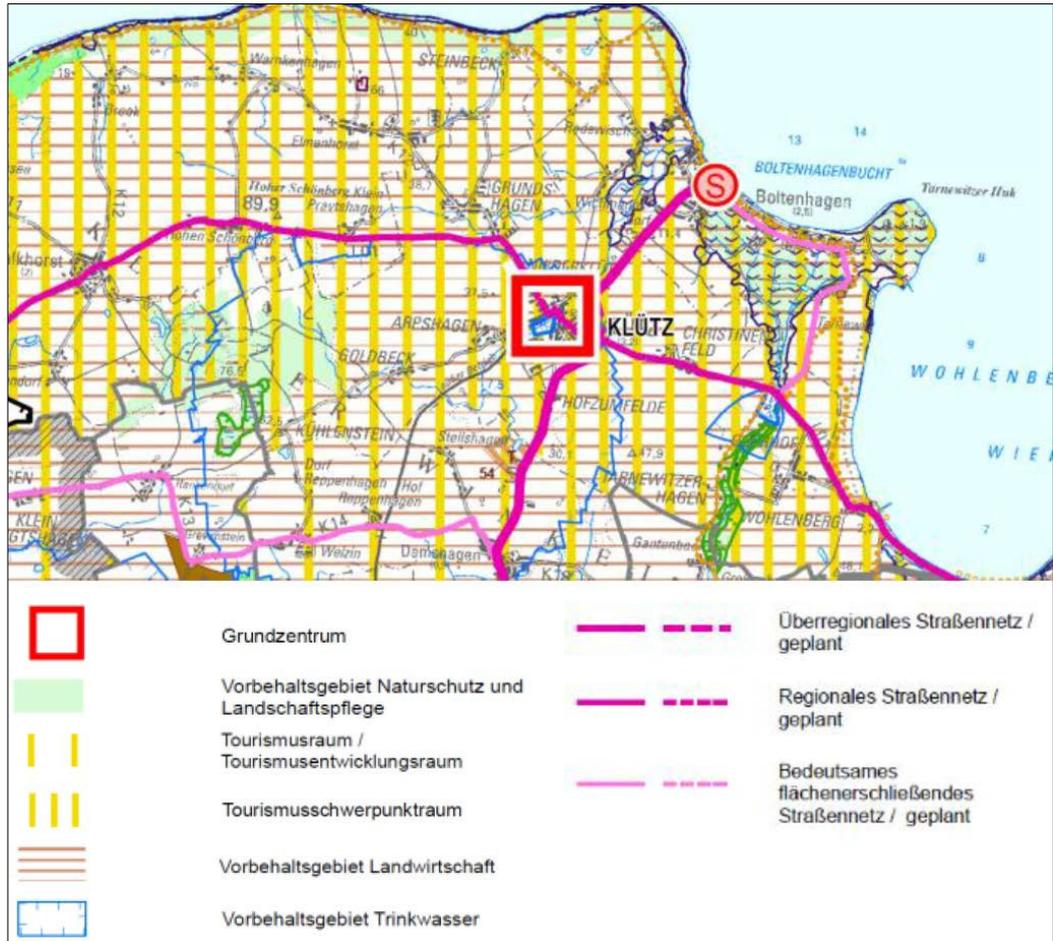


Abb. 3: Auszug aus dem RREP WM 2011

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 Mittelbreite 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 Eulenkrog - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

Die derzeit in Aufstellung befindlichen Teilfortschreiben des RREP WM 2011 beziehen sich auf das Kapitel Energie und auf das Kapitel Siedlungsentwicklung.

### **3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und enthält Planungskarten im Maßstab 1:250.000. Zuletzt wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben.

### **3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

### **3.5 Raumordnungsverfahren**

Auf Grund der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens für das Vorhaben "Marina und Ferienpark Boltenhagen/ Halbinsel Tarnewitz" sind in der landesplanerischen Stellungnahme vom 5. November 1996 formuliert.

Im Planverfahren bis 2006 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 24. April 2006 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der Entwurf 2023 wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zwecks Abgabe einer aktuellen landesplanerischen Stellungnahme vorgelegt.

### **3.6 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage maßgeblich.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden folgende Darstellungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 getroffen:

- Sonstiges Sondergebiet - SO Ferien (§ 11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet - SO Hafen/Touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grünfläche Waldsaum (öffentlich) (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Grünfläche Strand (öffentlich) (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Bodendenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)
- Das Vogelschutzgebiet wurde nachrichtlich übernommen.
- Es wurden Altablagerungen/ Altlasten gemäß § 5 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB gekennzeichnet bzw. nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 12 - NEU ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.7 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sind hier Sondergebietsflächen küstenparallel berücksichtigt. Landseits ist für die Forstflächen vorgesehen, langfristig die nicht standortgerechten Gehölze zu beseitigen und einen Umbau in einen naturnahen Laubwald vorzunehmen. Es ist ein Rad-/ Wanderweg entlang der Mecklenburger Allee vorgesehen. Im Norden, südwestlich der Mecklenburger Allee ist eine Sportplatzfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 12 bleibt mit seinen Festsetzungen hinter den Darstellungen des Landschaftsplanes im Bereich des Waldes zurück; der Wald bleibt hier das Planungsziel.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde am 13. Juli 2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und am 15./16. Juli 2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Auf dieser Grundlage wurden die Baugenehmigungen im Jahr 2006 erteilt und alsbald bis Ende Juni 2009 die genehmigten Gebäude und Anlagen errichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 30.06.2010 (Az.: 3 K 19/06) für unwirksam erklärt.

Die Errichtung der baulichen Anlagen erfolgte somit mithin ein Jahr vor dem o.g. Urteil. Der heutige bauliche Bestand wurden auf der Grundlage von Baugenehmigungen rechtmäßig errichtet und genutzt.

Die bisherige bauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungsplanes erfolgte bis zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung auf Basis der bis dahin rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 bzw. seiner 1. Änderung erfolgte. Baugenehmigungen wurden erteilt. Die bestehenden baulichen Anlagen wurden auf Grundlage von rechtmäßigen Baugenehmigungen legal errichtet und genießen Bestandsschutz.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre vor diesem Hintergrund für künftige Bauvorhaben die Erteilung einer künftigen Baugenehmigung die planungsrechtliche Grundlage zu prüfen. § 34 BauGB setzt eine entsprechende Qualifizierung als sogenannter unbeplanter Innenbereich voraus. Voraussetzung hierfür wäre die Entstehung einer Innenbereichslage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den legal errichteten Gebäuden im Sinne des § 34 BauGB und das Einfügen künftiger Vorhaben in die nähere Umgebung.

Für künftige Vorhaben wäre somit ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes davon auszugehen, dass § 35 BauGB für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes die Grundlage bildet.

Die gemäß dem städtebaulichen Konzept geplante städtebauliche Entwicklung ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

In Abhängigkeit davon, ob es sich um bebaute oder unbebaute Flächen wären damit die Entscheidungen zum Baurecht zu fällen.

## **4.2 Städtebaulicher Bestand**

### Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Areal befindet sich im Osten des Gemeindegebietes auf dem Gelände der ehemaligen Militärliegenschaft auf der Halbinsel Tarnewitz.

Die Halbinsel Tarnewitz wurde in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts künstlich aufgeschüttet und über das Ende des zweiten Weltkrieges hinaus bis in die 1980er Jahre militärisch genutzt. Das Gelände war von Einrichtungen wie Kasernen, Schießanlagen, Erschließungsstraßen aus Beton oder Asphalt geprägt. Der das Plangebiet südwestlich begrenzende Tarnewitzer Bach, der einst in die Boltenhagener Bucht floss, wurde eingedeicht und in Richtung Wohlenberger Wiek umgeleitet.

Aufgrund der damals rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 und der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, die bereits 2006 Rechtskraft erlangten, entstanden landseits eine Hotelanlage und eine Ferienhausanlage mit Flaniermeile "Weiße Wiek" sowie zugehörige Infrastrukturanlagen, weiterhin gastronomische Einrichtungen und maritimes Gewerbe (z.B. Bootswerft, Slipanlage), ebenso ein Wassersport- und Segelverein auf der Grundlage erteilter Baugenehmigungen. Gleichzeitig wurden der Sportboothafen und der Steg mit den Fischerhütten errichtet.

Der Bestand und die Wirksamkeit der Baugenehmigungen bleibt von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 unberührt. Die Bestandsgebäude sind daher legal errichtet und genießen Bestandsschutz.

Der aktuelle Bauzustand mit den vorhandenen Bestandsbauten ist als vorhandener Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung als Teil des vorhandenen Umweltzustandes als status quo zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der vorhandenen Bebauung und Nutzung sind als Vorbelastung zu werten.

Vor der Bebauung mit der Ferienanlage waren Geländehöhen von ca. 2,60 m ü. HN vorzufinden; zum Wasser hin in südlicher Richtung fiel das Gelände um ca. 0,5 m auf eine Höhe von ca. 2,10 m ü. HN ab.

Da insbesondere der Hochwasserschutz zu gewährleisten ist, wurde die Bebauung unter Berücksichtigung der entsprechenden Höhen vorgenommen, so dass die Höhenlage angepasst wurde.

#### **4.3 Naturräumlicher Bestand**

Im nördlichen Plangebiet sind naturbelassene Waldflächen vorhanden. Diese befinden sich nördlich der Straße "Am Waldrand" und werden von Straßenverkehrsflächen und dem marinen Gewerbegebiet umsäumt.

Innerhalb des Plangebietes sind südlich der Straße "Am Waldrand" im Wesentlichen bereits intensiv genutzte Siedlungsflächen vorhanden. Es befinden sich auch noch unbebaute Flächen innerhalb des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um regelmäßig gemähte Brachflächen/ Trittrasen. Darüber hinaus sind Siedlungsgehölze und Hecken innerhalb des Plangebietes und insbesondere in den Baugebieten und auf den angelegten Grünflächen vorhanden.



Abb. 4: Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 – NEU auf dem Luftbild (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

#### 4.4 Technische Infrastruktur

##### 4.4.1 Verkehrsinfrastruktur

###### Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße 3 (L 03) (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) sowie über die Straße nach Eulenkrug an Landesstraße 1 (L 01) (Dassow – Klütz – Wismar) angebunden. Die Autobahn (A 20) ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Tarnewitz und Boltenhagen sind über das Netz der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH eingebunden, so dass eine Anbindung an die umliegenden Städte und Dörfer gegeben ist. Es bestehen Busverbindungen nach Grevesmühlen, Wismar, Dassow, Lübeck.

Als nächstgelegene Bahnhöfe sind Grevesmühlen, Wismar (je ca. 20 km entfernt) und Bad Kleinen, Lübeck (je ca. 45 km entfernt) zu benennen. Eine direkte Anbindung des Ostseebades Boltenhagen an das Eisenbahnnetz besteht nicht.

Innerörtlich wird zu bestimmten Zeiten ein Shuttle-Bus-Service zwischen der Weißen Wiek und Redewisch angeboten.

###### Interne Erschließung innerhalb des Plangebietes

Alle Erschließungsanlagen wurden auf der Grundlage der damals gültigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 errichtet.

Die Verlängerung der "Ostseeallee" bzw. der Straße "Tarnewitzer Huk" bildet die Haupterschließungsachse für die Ferienanlage innerhalb des Plangebietes ("Mecklenburger Allee"). Die "Mecklenburger Allee" führt den Verkehr zum in Richtung des Dorfhofes; der Abzweig "Baltische Allee" führt zum "Iberotel". Dort sind jeweils auch die Stellplätze in Form einer Gemeinschaftsanlage vorzufinden, so dass die Ferienanlage weitestgehend vom Individualverkehr freizuhalten wird. Die weitere Erschließung erfolgt über Fußwege bzw. Wege, die zum Zwecke der Bewirtschaftung der Anlage befahrbar sind.

Die gesamte Wasserkante im Bereich der Ferienanlage wird von einer Promenade gesäumt.

Die Straße "Am Waldrand" bildet eine Querverbindung durch das Plangebiet und dient der Erschließung der drei landseitigen Sondergebiete.

Für den Hafenbereich bildet die Straße "Zum Hafen" die Hauptzufahrt, abzweigend von der Straße "An der Weißen Wiek", vorbei an Winterlager und Werft und öffentlichen Parkplätzen. Die Straße "Zum Hafen" mündet in einen Wendehammer vor der Slipanlage, ganz in der Nähe der landseitigen Infrastruktureinrichtungen des Hafens.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 12 – Satzung 2006 sind folgend aufgeführte Empfehlungen für Straßenquerschnitte vorgenommen worden. Die Realisierung wurde mit einigen Abweichungen vorgenommen. Die Grundprinzipien der Straßenquerschnitte, wie die Fahrbahnbreiten, begleitende Fuß- und Radwege, begleitende Grünstreifen mit Baumanpflanzungen, etc. wurden vorgenommen. Teilweise wurden die Breiten der Grünstreifen angepasst oder deren Lage in veränderter Form vorgenommen. Die Breite der Verkehrsflächen wurde im Entwurf 2023 (B-Plan Nr. 12 – NEU) unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes festgesetzt; Abweichungen zur Breite der nachfolgenden Empfehlungen der Straßenquerschnitte gemäß der Satzung 2006 sind daher vorhanden.

- Teilbereich "Mecklenburger Allee" (damals "Planstraße A") - Bereich bis zum Kreisverkehrs mit Abzweig "Baltische Allee"

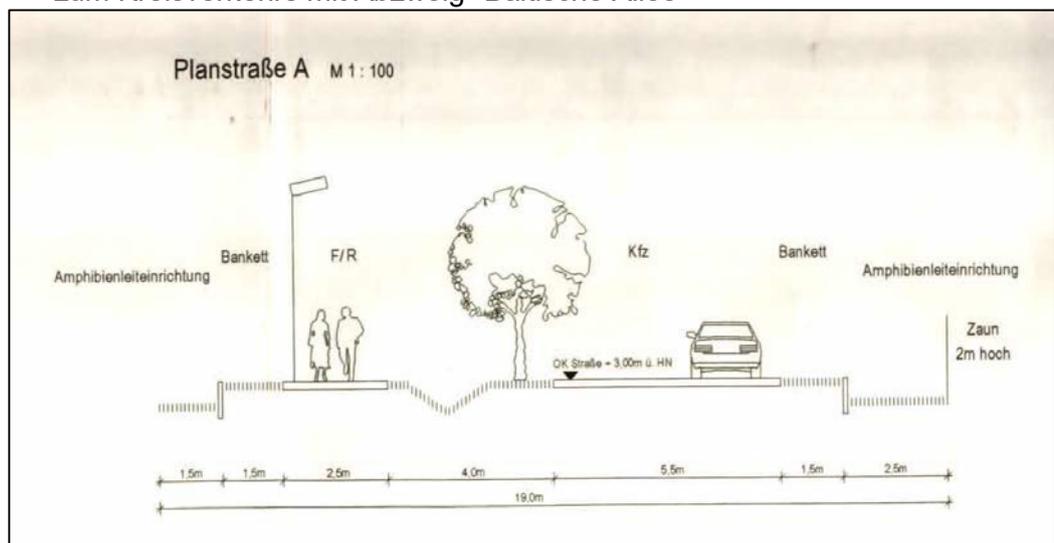


Abb. 5: Empfehlung für Planstraße A gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

- Teilbereiche "Baltische Allee" und "Mecklenburger Allee" (damals "Planstraße B1")

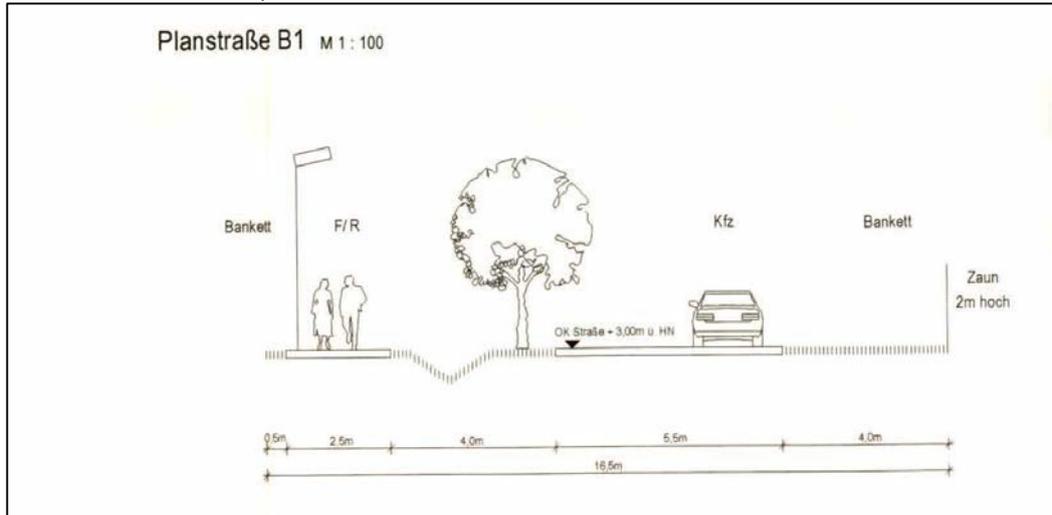


Abb. 6: Empfehlung für Planstraße B1 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

- Teilbereiche "Baltische Allee" und "Mecklenburger Allee" (damals "Planstraße B2")

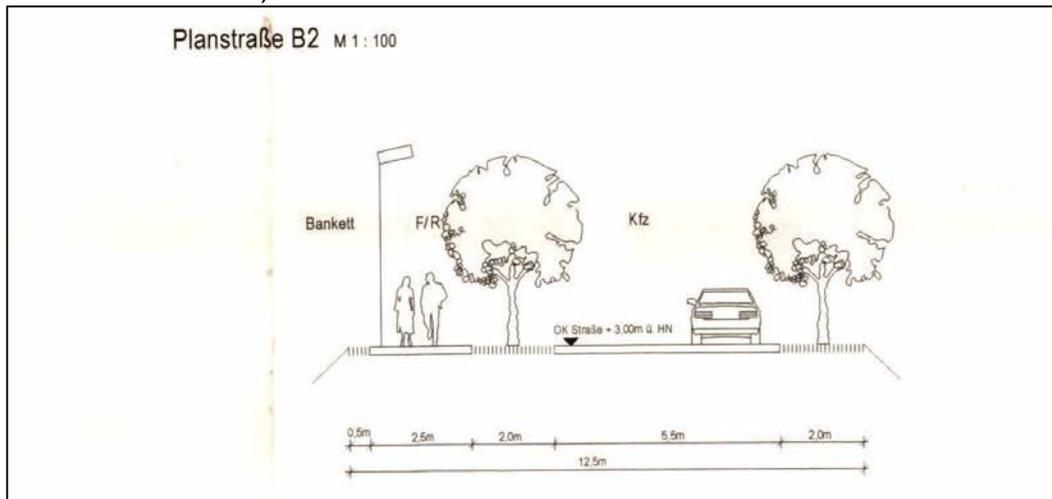


Abb. 7: Empfehlung für Planstraße B2 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

- Straße "Am Waldrand" (damals "Planstraße C")

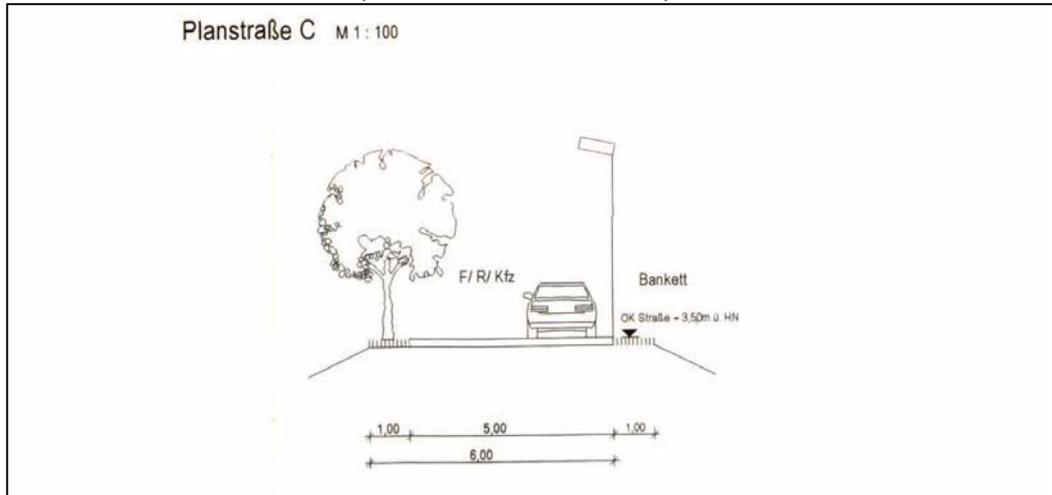


Abb. 8: Empfehlung für Planstraße C gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

- Teilbereich der Straße "Zum Hafen" (damals "Planstraße D1")

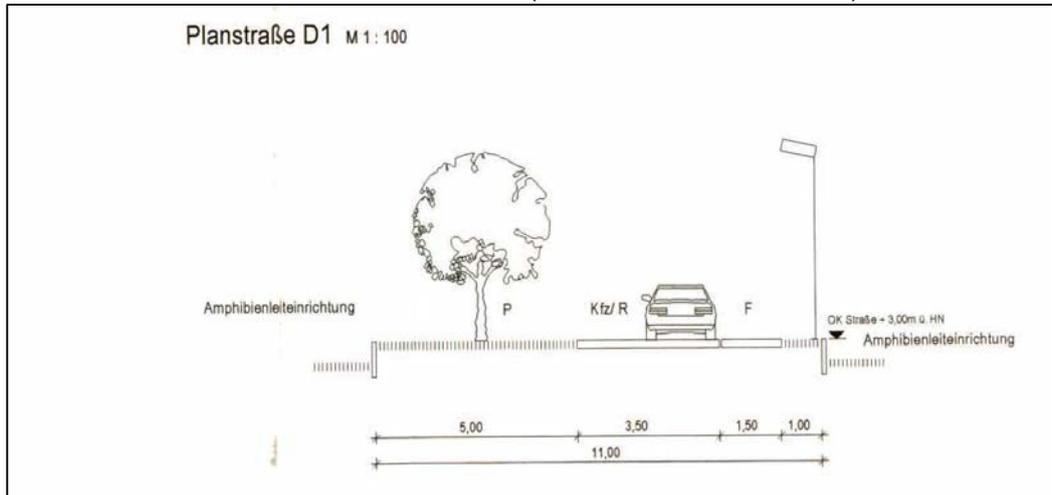


Abb. 9: Empfehlung für Planstraße D1 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

- Teilbereich der Straße "Zum Hafen" (damals "Planstraße D2")

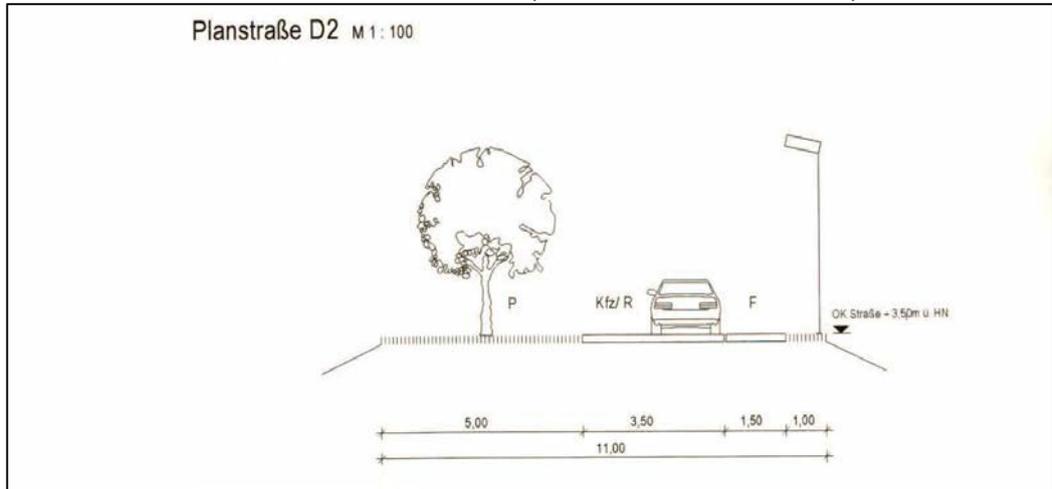


Abb. 10: Empfehlung für Planstraße D2 gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

- Promenaden (heute "Baltische Promenade" und "Mecklenburger Promenade")

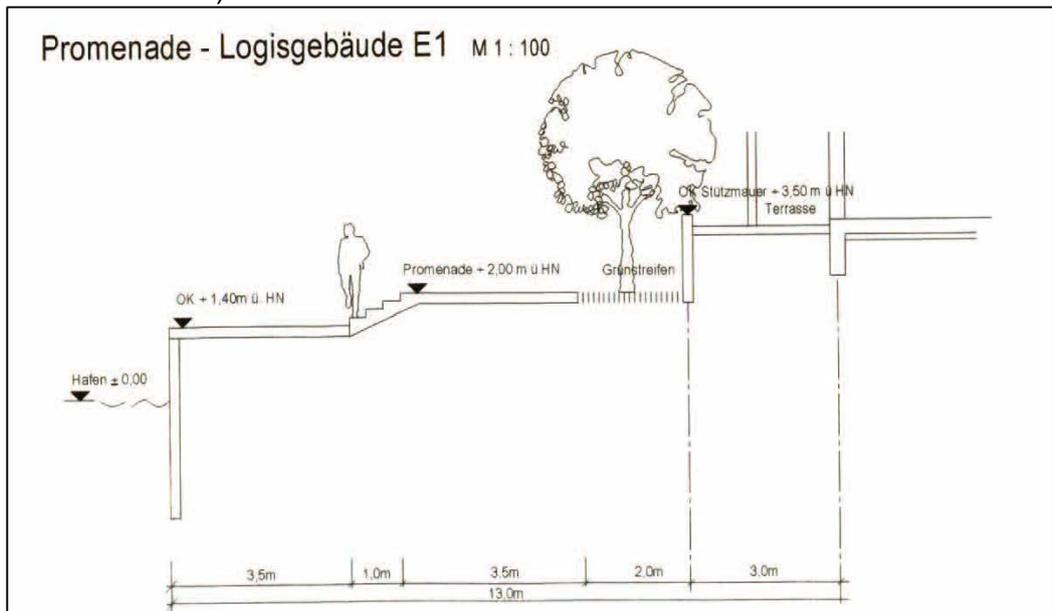


Abb. 11: Empfehlung für Querschnitt der Promenade – E1 (heute "Baltische Promenade") gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

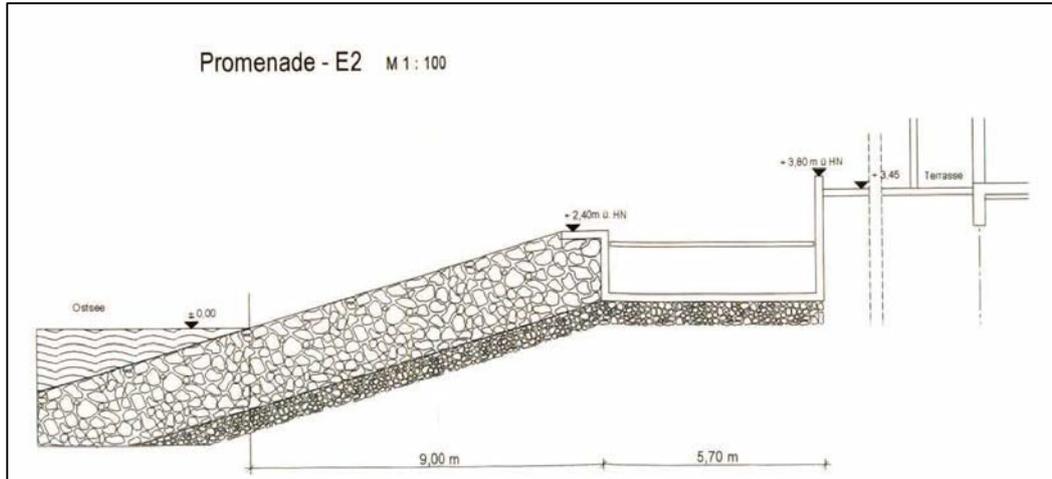


Abb. 12: Empfehlung für Querschnitt der Promenade – E2 (heute "Mecklenburger Promenade") gemäß B-Plan Nr. 12 (Stand Satzung 2006), Abbildung unmaßstäblich

### Ruhender Verkehr

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr wurden auf der Grundlage der damals gültigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 errichtet.

Nördlich des Iberotels sowie westlich des Empfangsbereiches des Dorfhoteles befinden sich Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die Stellplätze für das Hotel und die Apartmentanlage bieten. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen wurden geplant, um die Ferienanlage vom Individualverkehr weitestgehend freizuhalten und eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Mit dem Stand des Bebauungsplanes Nr. 12 im Jahr 2006 waren Kfz-Stellplätze wie folgt geplant (gemäß Begründung 2006 – damalige Satzung):

*"Für die Hafenanlieger, wie Fischer, Segler, etc. steht eine Stellplatzfläche mit ca. 30 Stellplätzen zur Verfügung, welche sich in unmittelbarer Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen des Hafens befinden. Weiterhin wurden im Bebauungsplan Nr. 14 Stellplätze zugunsten des Hafensbetriebes festgesetzt.*

*Die Tagestouristen werden auf den öffentlichen Parkplatz des Bebauungsplanes Nr. 14 geleitet, welcher ca. 400 Parkplätze bietet. Außerdem werden entlang der Straße "Zum Hafen" zusätzlich ca. 45 Parkplätze angeboten."*

Aktuell wurde eine Bestandserhebung der für den ruhenden Verkehr errichteten bzw. genutzten Flächen durchgeführt. Es wurde die Analyse und Bewertung des ruhenden Verkehrs vorgenommen und ein Konzept entwickelt (sh. Punkt 11 dieser Begründung).

Der Bestand an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen wurde wie folgt ermittelt (aufgestellt: 18.02.2022).

Die Aufnahme vor Ort ergab folgende Kapazitäten:

Tab. 1: Übersicht über den Bestand an Park- oder Stellplätzen

<b>Kategorie – real vorhandene Park- oder Stellplätze</b>	<b>Anzahl Stellplätze</b>
Öffentliche Parkplätze	125
Private Stellplätze	453
Flächen, die für "wildes" Parken durch Mitarbeiter genutzt werden	ca. 80

Die Aufnahme der Anzahl der "wildes" Parkplätze stellt eine Momentaufnahme dar zum Zeitpunkt der Vorortbesichtigung dar. Derzeit werden zu diesem Zweck die Flächen der bisher noch nicht bebauten Grundstücksteile genutzt.

Im Ergebnis wird jedoch geschlussfolgert, dass 453 private Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und 80 private Stellplätze noch benötigt werden.

Der Bedarf wurde unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzungen wie folgt rechnerisch ermittelt:

Tab. 2: Übersicht über den Bedarf der Stellplätze nach Nutzungen

<b>Einrichtung</b>	<b>Anzahl Stellplätze</b>
Stellplätze IBERO-Hotel	191
Stellplätze Dorfhof	198
Stellplätze für Personal	80
Stellplätze für die Marina	30
Zwischensumme	499

Aufgrund des derzeitigen Bedarfes bei Berücksichtigung des Bestandes bzw. der derzeitigen Nutzungen wurde rechnerisch eine Anzahl von 499 Stellplätzen ermittelt.

#### Fuß- und Radwege

Der überörtliche Radwanderweg (Ostsee-Radfernweg Priwall-Usedom) verläuft durch Tarnewitz.

Der regionale Radwanderweg Schwerin-Grevesmühlen-Boltenhagen bindet vor Tarnewitz in den überörtlichen Radwanderweg an.

#### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen für die Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Errichtung der Erschließungsanlagen zwischen ca. 2006 und 2008 unter Berücksichtigung der Bauleitplanung neu errichtet.

#### 4.5 Sonstiges

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt ist.

Aktuelle Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen werden während des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

#### **4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Eigentumsverhältnisse vorzufinden (Gemarkung Tarnewitz, Flur 2, Stand August 2023):

- Eigentum der Gemeinde: Flurstücke 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 55, 56, 59, 60, 62, 65, 66,
- Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung: Flurstück 71,
- Eigentum des Landes M-V: 22/82,
- Eigentum private Eigentümer: 43, 54, 57, 58, 61, 63, 64, 72, 22/54.

#### **5. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant und in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU befindet sich eine Waldfläche (Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V). Die Waldfläche ist gemäß dem Planungsziel zu erhalten und dementsprechend als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Angrenzend im Norden befindet sich ebenfalls eine Waldfläche (außerhalb des Geltungsbereiches). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 ist der Waldabstand zu beachten.

Abstimmungen sind mit der Forstbehörde im Zusammenhang mit dem veränderten Planziel, die Waldflächen nördlich der Straße "Am Waldrand" für den Bereich nördlich der Gebiete SO FW/TI1 und SO FW/TI2 zu belassen, abzuschließen. Hier war ursprünglich die Festsetzung von Abschirm- und Gliederungsgrün in einer Breite von ca. 12 m unter Berücksichtigung einer Waldumwandlung vorgesehen. Anstelle der ursprünglichen Absicht verbleibt hier nun Wald. Unter Berücksichtigung der nördlich der Straße "Am Waldrand" gelegenen Baumreihe und der Waldrandzone genügen für die Gebiete SO FW/TI1 und SO FW/TI2 25 m Abstand, gemessen vom nördlichen Rand der Verkehrsfläche der Straße "Am Waldrand". Zusätzlich werden die Regenwasserrückhaltebecken entsprechend der Bestandsaufnahme eingebettet.

Der Waldabstand wurde mit dem Entwurf 2023 in einer Breite von 25 m nachrichtlich übernommen.

#### **6. Planungsziele und Planungsalternativen**

##### **6.1 Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Die nicht mehr genutzte militärische Liegenschaft wurde mit dem Ziel einer zivilen Nachnutzung geplant. Die aus dieser Nutzung vorhandenen baulichen Anlagen wurden in erforderlichem Umfang zurückgebaut.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Basis für eine Ferienanlage mit Hotel, Ferienhäusern und Ferienwohnungen geschaffen werden. Dabei wird der auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits errichtete Bestand beachtet; die Planungsziele auf den landseitigen Sondergebietsflächen wurden angepasst.
- Die Errichtung touristischer Infrastrukturanlagen, wie Schank- und Speisewirtschaften sowie öffentlichen Toiletten und weiterhin die Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen soll planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben, die dem Tourismus dienlich sind, soll planungsrechtlich ermöglicht werden.
- Der Bedarf an landseitigen Einrichtungen der Fischereibetriebe, wie Anlagen zur Aufbereitung und dem Vertrieb von Fischereierzeugnissen, Gemeinschaftsanlagen des Sportboothafens sowie landseitigen Einrichtungen zur Überwachung, Organisation und Versorgung des Hafens im Zuge der Realisierung der Marina (Bebauungsplan Nr. 13) wird durch Ausweisung entsprechender Sondergebiete gedeckt. Dabei ist die Verträglichkeit mit dem Ferienwohnen bzw. der Beherbergung zu gewährleisten.
- Das Baugebiet wird durch Verkehrsflächen erschlossen, die den Anforderungen an die Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion entsprechen.
- Lokale Konzentration der Stellplätze zur weitest gehenden Freihaltung der Ferienanlage und des Promenadenbereiches vom Individualverkehr.
- Die Gestaltung von baulichen Anlagen soll sich durch Gebäude- und Dachformen, die Gestaltung von Straßen, Wegen und anderen Freiflächen an den Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes orientieren. Dies wird u. a. durch Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern erreicht.

Es ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 12 bereits im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte und nun aufgrund des Urteils ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Die Planungsziele wurden aktuell geprüft und angepasst; auf dieser Grundlage wurde der Entwurf 2023 erarbeitet.

## **6.2 Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens für die noch unbebauten Bereiche südlich bzw. südöstlich der Straße "Am Waldrand" betrachtet. Die Gemeinde hat verschiedene Varianten betrachtet, die in der Hauptsache durch die unterschiedlichen Anteile an Ferienwohnen und Gewerbe variierten.

Es wurden 2 Varianten mit jeweils unterschiedlichem Nutzungsanteil an Ferienwohnen und an touristischem bzw. maritimem Gewerbe betreffend entwickelt:

- Variante 5a: 1/3 Ferienwohnen/ 2/3 Infrastruktureinrichtungen/ gewerbliche Nutzungen,
- Variante 6a: 50% Ferienwohnen/ 50% Infrastruktureinrichtungen/ gewerbliche Nutzungen.

Die Anteile beziehen sich auf die Geschossfläche.

Bei Variante 5a könnten somit 49 Ferienwohneinheiten mit 98 Betten, bei Variante 6a könnten 67 Ferienwohneinheiten mit 134 Betten entstehen. In einem kleinen Teilbereich ist ein "Boat Hotel" mit 13 Ferienunterkünften in Form von "Booten", wobei je ein "Boot" für eine Einheit mit 2 Personen gedacht ist (insgesamt 26 Betten). Diese Kapazitäten sind in den vorgenannten Ferienwohneinheiten und Betten (Varianten 5a und 6a) bereits enthalten.

### **6.3 Städtebauliches Konzept**

Die planerische Zielstellung, eine ehemalige militärische Liegenschaft zu einer touristischen Nachnutzung in Form eines Ferien- und Hotelstandortes zu entwickeln, wurde bereits zu einem überwiegenden Teil umgesetzt. Die Realisierung der Ferienanlage erfolgte auf der Basis des Bebauungsplanes mit Stand 2006 in weiten Teilen. Lediglich die Sondergebiete in der landseits befindlichen Reihe sind noch ohne Bebauung.

Der Begründung zur Satzung 2006 ist das städtebauliche Konzept wie folgt zu entnehmen:

*"Bebauung/ Nutzung ...*

*Entlang der gesamten Wasserkante soll eine Promenade zum Flanieren einladen. Diese wird im zentralen Bereich des Hafens von den Gebäuden des Hotels und im östlichen Teil des Hafens sowie zur Bucht von der Apartmentanlage gesäumt. Im daran anschließenden landseitigen ca. 50m bis 60m breiten Streifen werden, eingebettet in eine Parkanlage, die Sport- und Freizeiteinrichtungen integriert, die sowohl das Angebot des Ferienparkes über bloße Übernachtungsmöglichkeiten hinaus erweitern, als auch das Angebot innerhalb des Ostseebades Boltenhagen diesbezüglich bereichern. Hieran weiter landwärts anschließend werden drei weitere Ferienhausgebiete angeordnet, die durch eine ca. 15m breite Grünfläche von den südlichen bzw. südöstlichen Sport und Freizeitanlagen getrennt sind.*

*Die Anlage der Marina (sh. Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) erfordert landseitig die Errichtung verschiedener Einrichtungen, die aus dem Betrieb des Hafens resultieren und im vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden sollen. Hierzu zählen: Anlagen zur Aufbereitung und Vertrieb von Fischereierzeugnissen, Gemeinschaftsanlagen des Sportboothafens sowie Einrichtungen zur Überwachung, Organisation und Versorgung des Hafens. Diese Anlagen werden in direkter Nähe zum Hafen im westlichen Bereich des Plangebietes positioniert."*

Zur Anpassung der Planungsziele für die landseits gelegenen Sondergebiete änderte die Gemeinde den Bebauungsplan bereits (Satzung 2009). Es wurde eine Mischung von Ferienwohnen (ca. 1/3 der Geschossfläche) und nicht störendes touristisches Gewerbe (ca. 2/3 der Geschossfläche) verfolgt. Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ergeben sich für eine Neubebauung Möglichkeiten für 25 Wohneinheiten a 3 Betten somit 75 Betten.

#### Städtebauliches Konzept 2023

Mit dem Entwurf 2023 werden die Planungsziele im Wesentlichen beibehalten, d. h. Angebote für Übernachtung und Freizeitgestaltung der Feriengäste bestehen weiterhin als Zielstellung an diesem Standort. Das städtebauliche Konzept bleibt weiterhin in seinem Kern bestehen. Für die landseits gelegenen Sondergebiete wird eine Nutzungsmischung von Ferienwohnen auf maximal 1/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche und touristischem bzw.

maritimen Gewerbe inkl. Läden auf mindestens 2/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche verfolgt.

Für das innerhalb des Plangebietes vorhandene Schwimmbad werden Erweiterungsabsichten eingeplant. Daran angegliedert werden soll die Möglichkeit einer "Bädertherapie" mit der Option in Boltenhagen diesbezüglich ein neues Zentrum zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der künftig zunehmenden Nutzung von regenerativen Energien soll es im gesamten Plangebiet möglich sein, Solaranlagen, z.B. auf Dächern, in die baulichen Anlagen zu integrieren und die Bioenergienutzung soll ebenfalls möglich sein.

Anpassungen werden unter Berücksichtigung der Bestandssituation vorgenommen. Aufgrund von Anpassungen an die aktuellen Flurstücksgrenzen und unter Berücksichtigung der Topografie verändern sich die Flächen in ihren Abgrenzungen und ihrer Größe.

Es ist beachtlich, dass nördlich der Straße "Am Waldrand" zwischen den Straßen "Zum Hafen" und "Mecklenburger Allee" der Wald i. S. des Landeswaldgesetzes M-V und damit der Waldabstand von baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist. Die ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 12 (2006) vorgesehene Fläche für Parkanlage bzw. Grünfläche ist mittlerweile wieder als Wald einzuschätzen. Der Abstand von baulichen Anlagen zum Wald könnte ggf. unter Berücksichtigung eines schmalen Waldsaumes bei 25 m von der nördlichen Straßenkante liegen. Abstimmungen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgenommen.

Für die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten ist maßgeblich die Einfriedung des Naturschutzgebietes auf der Ostseite (analog zur Vorgehensweise auf der Westseite) festzulegen. Die konkrete Ausformung ist zwischen Gemeinde und zuständigen Behörden vor dem Satzungsbeschluss festzulegen.

Die zweite Anbindung des Ostseebades an das übergeordnete Verkehrsnetz zwischen Tarnewitz und der Landesstraße (L 01) bei Eulenkrug ist bereits lange realisiert. Das Plangebiet ist somit direkt über das überregionale Straßennetz erreichbar.

Die Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 (sowohl die Verkehrswege als auch die Anlagen für die Ver- und Entsorgung) wurden bereits errichtet und werden genutzt. Die Nutzung regenerativer Energien soll ermöglicht werden; es erfolgt aus diesem Grunde eine Anpassung.

Ausführliche Darlegungen finden sich unter Punkt "11. Verkehrliche Erschließung" dieser Begründung.

Darlegungen zum ruhenden Verkehr finden sich unter Punkt "11. Verkehrliche Erschließung" dieser Begründung.

#### Kapazitäten

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Stand: Satzung 2006) ermöglichte unter Berücksichtigung des vorangegangenen Raumordnungsverfahrens die Errichtung von maximal 1000 Betten innerhalb des Plangebietes.

Da diese Bettenkapazität von 1000 Betten nunmehr bereits mit dem Bestand an Gästebetten in der Ferienanlage "Weiße Wiek" (Hotel und Ferienapartmentanlage) nahezu ausgeschöpft sind, wird die Erweiterung der Bettenkapazität verfolgt.

Nach der bisher noch wirksamen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ergeben sich für eine Neubebauung Möglichkeiten für 25 Ferienwohneinheiten mit je 3 Betten somit 75 Betten. Auf Initiative des Vorhabenträgers und unter Bezugnahme auf den städtebaulichen Vertrag (§ 2/2/AA des städtebaulichen Vertrages) wurden zusätzlich Zielsetzungen für zusätzliche 100 Betten geregelt, also insgesamt 175 Betten.

Im Rahmen der Scoping-Unterlage, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages erstellt wurde, ist von einer Kapazitätserweiterung bis zu 400 Betten im Prüfvorgang gemäß Natura 2000-Schutzgebietskulisse ausgegangen worden. Die Nachweise der Verträglichkeit liegen vor.

Zwischenzeitlich wurde geregelt, dass innerhalb der noch zu bebauenden Sondergebiete SO FW/TI 1 bis 3 mit dem Entwurf 2023 folgende Kapazitäten zu Grunde zu legen sein sollen (Variante 5a-1 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.10.2023):

- Anzahl der Ferienwohnungen: 49,
- Anzahl der Gästebetten: 98.

Zusätzlich sollen Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, analog der Vorgaben wie für Gewerbegebiete, zugelassen werden.

Somit verbleibt diese Kapazität von 98 Ferienbetten hinter der Summe der Beherbergungskapazität gemäß städtebaulichem Vertrag und Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgesehenen Kapazität zurück. Darüber hinaus bleibt die Kapazität auch hinter der in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das GGB „Wismarbucht“ und das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ betrachteten zusätzlichen Kapazität von maximal 400 zusätzlichen Ferienbetten zurück. Dies ist im Grunde Planvorgabe der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nach Auswertung der bisherigen fremdenverkehrlichen Entwicklung im Ostseebad.

## **7. Planfestsetzungen**

Die Festsetzungen dienen der touristischen Nutzung. Bei Bedarf können Betriebswohnungen eingerichtet werden. Darüber hinaus ist das Dauerwohnen jedoch nicht das Planungsziel; innerhalb des Gemeindegebietes gibt es hinreichend Möglichkeiten.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept wie folgt festgesetzt:

- sonstige Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur" (SO FW/TI 1, 2, 3) gemäß § 11 BauNVO,
- Sondergebiete "Ferienhäuser" (SO FH 4 bis 6) gemäß § 10 BauNVO,

- sonstiges Sondergebiet "Hotel" gemäß § 11 BauNVO,
- sonstiges Sondergebiet "Touristische Infrastruktur" gemäß § 11 BauNVO,
- Sonstige Sondergebiete "Sport und Freizeit" (SO Sp/F 1, 2, 3, 4) gemäß § 11 BauNVO,
- Sonstige Sondergebiete "Hafen" (SO Hafen 1 und 2) gemäß § 11 BauNVO.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Art der baulichen Nutzung auf planungsrechtlicher Ebene gemäß dem städtebaulichen Konzept festgelegt. Die beabsichtigte Entwicklung der ehemaligen militärischen Liegenschaft zu einem touristisch genutzten Areal ist auf dieser Basis zu realisieren, wobei für den überwiegenden Teil bereits die Realisierung auf der Basis der damaligen rechtskräftigen Satzung 2006 vorgenommen wurde.

Um die mit dem städtebaulichen Konzept beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu gewährleisten und um gegenseitige negative Beeinträchtigungen der Plangebiete untereinander sowie auf die umgebenden Natur- und Landschaftsteile zu vermeiden, wurde in den textlichen Festsetzungen - Teil B konkret festgesetzt, welche speziellen Nutzungen in den jeweiligen Sondergebieten zulässig sind.

Die Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen dienen dem Betrieb bzw. der Bewirtschaftung der dort befindlichen Anlagen und Einrichtungen. Die Gemeinde sieht davon ab, diese zahlenmäßig zu begrenzen, da diese entsprechend dem Bedarf eingerichtet werden.

Die nachfolgende Auflistung der festgesetzten Baugebiete stellt den aktuellen Stand 2023 dem Stand 2006/ 2009 der Bauleitplanung gegenüber.

Tab. 3: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände mit den jeweiligen Arten der baulichen Nutzung

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf 2023</b>
Sondergebiet – Ferienhäuser (SO FH) gemäß § 10 BauNVO	Sondergebiet – Ferienhäuser (SO FH) gemäß § 10 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO Ho) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO Ho) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet - Hafen (SO Ha) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet - Hafen (SO Ha) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und touristische Infrastruktur (SO FW/ TI) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und touristische Infrastruktur (SO FW/ TI) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet – Touristische Infrastruktur (SO TI) gemäß § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet – Sport und Freizeit (SO Sp/F) gemäß § 11 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet – Sport und Freizeit (SO Sp/F) gemäß § 11 BauNVO

7.1.1 Sonstige Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3 (SO FW/ TI 1, 2, 3)

Die Festsetzungen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 und seiner 1. Änderung/ Stand: Satzung 2009 getroffen wurden, wurden unter Berücksichtigung aktueller Planungsziele und des baulichen Bestandes überarbeitet.

Tab. 4: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO FW/TI 1, 2, 3

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
SO FW/ TI 1, 2, 3	SO FW/ TI 1, 2, 3
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	
Gemäß 1. Änderung B 12: überwiegend für die Unterbringung touristischer Infrastruktur/ touristischen Gewerbebetrieben und weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen	Präzisierung der Aufteilung: auf max. 1/3 der Geschossfläche (GF) Ferienwohnen, auf mindestens 2/3 der GF touristische Gewerbebetriebe/ Infrastruktur/ Läden/ etc.; Präzisierung der zulässigen Nutzungen im Einzelnen (beispielhafte Benennung, z.B. Fahrradverleih), Ergänzung der zulässigen Nutzungen, wie Räume/ Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe, Betriebswohnungen, Betriebskita, Ausstellungsräume, Ausbildungs-/ Schulungsräume, ...; im SO FW/ TI 1: Zulässigkeit Hundewiese/ Hundeauslauf- bzw. Hundefreilauffläche

Im Bebauungsplan Nr. 12 (Stand 2006) waren hier noch Sondergebiete – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 3) geplant. Diese sollten einem wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung dienen.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde die ausschließliche Zweckbestimmung der ursprünglich festgesetzten Sondergebiete - Ferienhäuser für die Gebiete 1, 2 und 3 aufgegeben und stattdessen die Kombination von Ferienwohnen und touristischer Infrastruktur mit einem überwiegenden Anteil an touristischer Infrastruktur verfolgt.

Folgende Festsetzung wurde in der 1. Änderung getroffen:

*"Die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) dienen überwiegend der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören sowie weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.*

*Zulässig sind:*

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Tourismus dienen: 10 Läden mit jeweils 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; 1 Laden mit Segelbedarf und Bootszubehör mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

- touristische Gewerbeeinheiten und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.

Diese landseitigen Sondergebiete sind noch unbebaut. Gemäß den gemeindlichen Beschlüssen vom 06. Oktober 2022 und 23. Februar 2023 setzt die Gemeinde auch weiterhin sonstige Sondergebiete für die Unterbringung des Ferienwohnens und touristischer Infrastruktur auf den 3 Teilgebieten fest. Es wurde festgelegt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen auf max. 1/3 der maximal zulässigen Geschossfläche und touristische Infrastruktur mit touristischen Gewerbebetrieben, Läden und sonstigen zulässigen Nutzungen auf max. 2/3 der maximal zulässigen Geschossfläche zulässig sein sollen.

Für die SO FH/TI 1 bis 3 wurden die Planungsziele aktuell mit dem Entwurf 2023 wie folgt festgesetzt:

*Die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) dienen überwiegend der Unterbringung von touristischer Infrastruktur inkl. touristischen Gewerbebetrieben, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören sowie weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.*

*Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO FW/TI 1 bis 3 sind*

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen inklusive Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung sowie Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden auf maximal 1/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.
- die touristischen Gewerbebetriebe, touristische Infrastruktur, Läden und sonstige zulässige Nutzungen auf mindestens 2/3 der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche zulässig.

*Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3:*

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung,
- Ferienbeherbergung in Kleinstgebäuden,
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie der Hotelanlage,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- touristische Gewerbeeinheiten, wie z.B. Fahrradverleih, Fahrradwerkstatt, Motorenwerkstatt, Boots-, Autovermietung, etc. und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
- Fitnessstudio bis maximal 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe,
- *Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, nur soweit sie der Grundfläche und*

*Baumasse der zugehörigen gewerblichen Einheit jeweils untergeordnet sind,*

- Einzelhandelsbetriebe, die dem Tourismus dienende Läden: 10 Läden mit jeweils maximal 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei auch maximal 2 Läden mit der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche zu einer Einheit verbunden werden dürfen; 1 Laden mit Segelbedarf und Bootszubehör sowie Angelbedarf mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Betriebskindertagesstätte,
- *Ausstellungsräume,*
- *Ausbildungs-/ Schulungsräume,*
- notwendige Stellplätze und Garagen (als Tiefgarage oder in Gebäuden) i. S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen zugunsten der Baugebiete SO FW/ Ti sowie SO Hotel und SO FH, wie z.B. Lager.

*Weiterhin ist im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1" eine Hundewiese/ eine Hundeauslauf- bzw. Hundefreilauffläche zulässig.*

Die Gemeinde verfolgt die Zielsetzung, dass innerhalb dieser Sondergebiete die touristischen Gewerbebetriebe, touristische Infrastruktur, Läden und sonstige Nutzungen gegenüber den Ferienhäusern und Ferienwohnungen deutlich überwiegen, um ganzjährig attraktive touristische Angebote über die Hauptsaison hinaus für die Gäste vorzuhalten. Somit wurde der Anteil der Ferienwohnnutzungen auf maximal 1/3 der maximal zulässigen Geschossfläche begrenzt.

#### Ferienwohnen

Innerhalb des Bereiches sind Ferienhäuser und Ferienhäuser für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung zulässig. Hier soll auch die Beherbergung in Kleinstgebäuden, wie z. B. in bootähnlichen Gebäuden in einem sogenannten "Boat-Hotel" möglich sein. Insgesamt wurde die Unterbringung von 98 Feriengästen (= Betten) in 49 Ferienwohnungen (mit je 2 Betten) innerhalb der SO FW/ TI 1 bis 3 festgelegt; die Betten des "Boat-Hotels" inklusive. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist mit dem Vorhabenträger zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu treffen.

Ergänzend zu den Ferienunterkünften selbst soll es planungsrechtlich zulässig sein, Anlagen für die Verwaltung, die Bewirtschaftung und den Betrieb der Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie der benachbarten Hotelanlage einzurichten. Dies könnte z.B. auch Räumlichkeiten für die Sicherheit der gesamten Anlage sein.

#### Touristische Infrastruktur

Die touristische Infrastruktur umfasst Gewerbebetriebe, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören und dem Tourismus dienen, ebenso Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Läden, Ausstellungsräume, Ausbildungs-/ Schulungs- und Veranstaltungsräume.

Es sollen vielfältige touristische Gewerbeeinheiten in verträglichem Maße entstehen. Nachfolgend werden beispielhaft Nutzungen benannt, die dort nach dem jetzigen Stand am Standort eine Bereicherung und Ergänzung der Fremdenverkehrsnutzung darstellen könnten:

- Schank- und Speisewirtschaften, wie z.B. Eiscafé, Konzeptgastronomie, Gesundheitsgastronomie.
- touristische Gewerbeeinheiten, wie z.B. Fahrradverleih, Fahrradwerkstatt, Motorenwerkstatt, Boots-, Autovermietung, Motorollervermietung, Bootsvermietung und –verkauf, Kosmetikstudio, etc. und sonstige touristische Infrastruktur, bis jeweils 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen und betrieblichen Anforderungen wurde die Größe der touristischen Gewerbeeinheiten auf maximal 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Einheit begrenzt.
- Fitness-Studio bis max. 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Für die Einrichtung eines Fitnessstudios ist nach derzeitiger Einschätzung eine größere Fläche als 400 m<sup>2</sup> dann in einer Größe von maximal 700 m<sup>2</sup> notwendig.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, z.B. Gesundheitsvorsorge wie Physiotherapie, medizinische Fußpflege, Ernährungsberatung, weitere medizinisch-therapeutische Angebote. Zur Bereicherung des Angebotes sollen auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Hiermit wäre auch eine Entwicklung von Medical Wellness Angeboten, d.h. die Verbindung von Wellness mit einem Gesundheitsurlaub, zu realisieren.
- Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe, z.B. Arztpraxis. Die Zulässigkeit dieser Berufsgruppen steht ebenfalls in Verbindung mit einer möglichen Entwicklung von Medical Wellness Angeboten.
- dem Tourismus dienende Läden: 10 Läden mit jeweils maximal 65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei auch maximal 2 Läden mit der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche zu einer Einheit verbunden werden dürfen; 1 Laden mit Segelbedarf, Bootszubehör, Angelbedarf mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hier sind Läden zu etablieren, die Angebote für die Hotel- und Ferienhausgäste sowie die Segler in der Marina vorhalten.
- Betriebskindertagesstätte. Zur Attraktivierung der Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter vor Ort soll die Einrichtung eines Betriebskindergartens möglich sein.
- Ausstellungsräume. Für unterschiedliche Bedürfnisse im Zusammenhang mit der maritimen und der Feriennutzung vor Ort sollen Ausstellungsräume zulässig sein.
- Ausbildungs-/ Schulungsräume, bspw. im Zusammenhang mit Angeboten für die Segelausbildung, etc..
- notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO, für die Deckung des Bedarfes aus den SO FW/ TI 1 – 3 sowie aus den SO FH 4 bis 6.
- Nebenanlagen zugunsten der Baugebiete SO FW/TI sowie SO Hotel und SO FH, wie Lager,  
Im SO FW/TI 1 soll eine Hundewiese/ eine Hundeauslauf- bzw. Hundefreilauffläche zulässig sein. Damit sollen Gäste mit Hund in besonderem Maße angesprochen werden.

#### Betriebswohnen

Zugehörig zu den gewerblichen Betrieben soll auch jeweils eine zugehörige Betriebswohnung zulässig sein. Analog zu den Vorgaben für Gewerbebetriebe soll die Betriebswohnung nur für den Bedarf aufgrund eines Gewerbebetriebes innerhalb des Gebietes zulässig sein; sie muss dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

7.1.2 Sondergebiet – Ferienhäuser SO FH 4 bis 6

Tab. 5: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zu SO FH 4 bis 6

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
SO FH 4 bis 6	SO FH 4 bis 6
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	
	unverändert

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gesichert, dass das Sondergebiet "Ferienhäuser" für den Erholungsaufenthalt bestimmt ist und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient und zugehörige Anlagen und Einrichtungen zur Bewirtschaftung entstehen können. Die Nummern 1 bis 3 sind mit dem Entwurf 2023 nicht mehr vergeben, da stattdessen die SO FW/TI 1 bis 3 geplant sind.

7.1.3 Sondergebiet Hotel SO Ho

Tab. 6: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zu SO Ho

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
SO Ho	SO Ho
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	
	unverändert

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des Planungsziels und des städtebaulichen Konzeptes getroffen. Es sind Hotels einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Freizeitanlagen, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Neben den Anlagen der Hotelanlage soll die Möglichkeit bestehen, Wohnraum für Personal unmittelbar am Arbeitsort bei Bedarf gewähren zu können; diese Wohnungen müssen dem Hotelbetrieb dienen. Darüber hinaus sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung unzulässig.

7.1.4 Sondergebiet "Touristische Infrastruktur"

Tab. 7: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO TI

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
SO TI	SO TI
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	
	unverändert

Innerhalb des Sondergebietes "Touristische Infrastruktur" sind touristische Gewerbebetriebe zulässig. Konkret wurden als zulässig festgesetzt: Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Dienstleistungsbetriebe, Läden sowie öffentlichen Toiletten.

Damit soll die Abrundung des touristischen Angebotes erfolgen, insbesondere zusätzlich zu den Übernachtungsangeboten. Zur Absicherung der Bedürfnisse der Besucher und Urlaubsgäste der Ferienanlage wurden öffentliche Toiletten zugelassen.

#### 7.1.5 Sondergebiete - Sport und Freizeit SO Sp/F

Tab. 8: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO Sp/F

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
SO Sp/F 1, 2, 3, 4	SO Sp/F 1, 2, 3, 4
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	
	unverändert

Für ein umfangreiches Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten für die Feriengäste wurden für die Unterbringung der Sport- und Freizeitanlagen Sondergebiete unabhängig von den Sondergebieten Hotel bzw. Ferienhäusern vorgesehen. Die Sondergebiete "Sport und Freizeit" dienen der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Damit ein Zusammenspiel mit gastronomischen Einrichtungen und Verkaufseinrichtungen mit entsprechenden Artikeln erfolgen kann, wurde eine entsprechende Festsetzung formuliert. Bei Bedarf soll ebenfalls die Errichtung von Betriebswohnungen möglich sein. Zur Absicherung der Bedürfnisse der Besucher und Urlaubsgäste der Ferienanlage wurden öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen zugelassen.

#### 7.1.6 Sondergebiet - Hafen 1 – SO Ha1

Tab. 9: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO Ha1

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
SO Ha1	SO Ha1
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	
	unverändert

Das Sondergebiet "Hafen 1" dient der Unterbringung von landseitigen Einrichtungen von Fischereibetrieben. Es soll hier der handwerksmäßigen Einzelfischerei eine Nutzung in Hafennähe eingeräumt werden, so dass hier gleichzeitig für die Urlauber und Gäste die traditionelle Fischerei erlebbar wird (Schlagwort "Erlebnisfischerei"). Weiterhin soll die vorgesehene Fläche für das Anlanden des Fanges und ggf. Umfüllen für den Weitertransport genutzt werden; es ist nicht beabsichtigt hier eine Fischfabrik oder ähnliches einzurichten. Wie unter Ziffer 1 (5) festgesetzt, soll es ebenso ermöglicht werden die Fischereierzeugnisse zu vertreiben.

Zur Absicherung der Bedürfnisse der Besucher und Urlaubsgäste der Ferienanlage wurden öffentliche Toiletten/ Sanitäranlagen zugelassen.

### 7.1.7 Sondergebiet - Hafen 2 – SO Ha2

Tab. 10: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO Ha2

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
SO Ha2	SO Ha2
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	
	SO Hafen 2: Erweiterung um die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gemäß dem baulichen Bestand

Das Sondergebiet "Hafen 2" dient der Unterbringung von Gemeinschaftsanlagen des Sportboothafens. Es sind Einrichtungen wie Vereinsheime, für die DLRG oder die technische Versorgung zulässig, weiterhin auch Segelschule, Bootsverleih, Gastronomie u.ä.. Die Einrichtungen zum Betrieb des Hafens sind hier ebenso zulässig wie Einrichtungen für die Wartung, Pflege und Lagerung von Booten zulässig. Bei Erfordernis soll es möglich sein, Betriebswohnungen einzurichten. Zur Absicherung der Bedürfnisse der Besucher und Urlaubsgäste der Ferienanlage wurden öffentliche Toiletten zugelassen. Mit dem Entwurf 2023 wurde eine Erweiterung um die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gemäß dem baulichen Bestand vorgenommen, da diese der Stärkung des touristischen Standortes dienen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit dem vorliegenden Entwurf 2023 wurden folgende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Grundflächenzahl bzw. Grundfläche als Höchstmaß,
- Geschossfläche als Höchstmaß,
- Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt,
- Traufhöhe als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt,
- Firsthöhe als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt,
- Anzahl der Ferienwohnungen je Gebäude in den Sondergebieten SO FW/ TI 1 bis 3,
- Regelung der Anrechnung der Geschossfläche von Räumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen,
- Regelung der Überschreitung der Grundflächenzahl, abweichend von der gesetzlichen Regelung.

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes getroffen.

Die Bebauung konzentriert sich an der Wasserkante und besitzt hier die höchste Ausnutzung. Das Hotel und ein Teil der Ferienhausbebauung rahmt das Hafenbecken mit der Marina ein.

Landwärts wird nur noch eine lockere Bebauung mit geringerer Höhe zugelassen.

Die höchste Bebauung ist mit maximal 3 bzw. 4 Vollgeschossen entlang der Wasserkante zulässig. Die landseitigen Sondergebiete SO FW/TI 1 bis 3 sind mit Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zu bebauen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bis zu einer lichten Höhe von 1,50m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen, so dass diese Flächen somit bei einem Ausbau des Dachgeschosses – auch wenn dieses kein Vollgeschoss darstellt – zu berücksichtigen sind.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Für die SO Hafen 1 und SO Hafen 2 sind davon abweichend Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,75 (SO Ha 1) und bis zu einer GRZ von 1,0 (SO Ha 2) zulässig, was sich durch höhere Versiegelungen der Freiflächen aufgrund der Nutzungen begründet.

Nachfolgend wurde für die jeweiligen Baugebiete eine Gegenüberstellung der maßgeblichen Stände des Bebauungsplanes in tabellarischer Form vorgenommen.

Tab. 11: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zu den SO FW/TI 1-3

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
<b>SO FW/ TI 1, 2, 3</b>	<b>SO FW/ TI 1, 2, 3</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	
je Gebäude max. 2 FeWo	unverändert
Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die GF	unverändert
Überschreitung GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	unverändert
<b>SO FW/TI 1</b>	
GRZ 0,15, GFZ 0,25, II	Anpassung: GFZ 0,30, Anpassung SO-Fläche
TH 6,50 m ü HN, FH 10,00 m ü HN	Anpassung: TH 8,00 m ü HN, FH 10,00 m ü HN
<b>SO FW/TI 2</b>	
GRZ 0,15, GFZ 0,25, II	Anpassung: GFZ 0,30, Anpassung SO-Fläche
TH 6,50 m ü HN, FH 10,00 m ü HN	Anpassung: TH 8,75 m ü HN, FH 11,00 m ü HN
<b>SO FW/TI 3</b>	
GRZ 0,15, GFZ 0,25, II	Anpassung: GFZ 0,30, Anpassung SO-Fläche
TH 6,50 m ü HN, FH 10,00 m ü HN	Anpassung: TH 8,00 m ü HN, FH 10,00 m ü HN
<b>SO FW/TI - Flächen</b>	
<b>SO FW/ TI 1</b>	
13.843 m <sup>2</sup>	Anpassung: 12.300 m <sup>2</sup>
<b>SO FW/ TI 2</b>	
6.640 m <sup>2</sup>	Anpassung: 5.927 m <sup>2</sup>
<b>SO FW/ TI 3</b>	
8.742 m <sup>2</sup>	Anpassung: 7.823 m <sup>2</sup>

Tab. 12: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zu SO FH 4 bis 6

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
<b>SO FH 4 bis 6</b>	<b>SO FH 4 bis 6</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	
SO FH 4/ Baubereich 1	
GR 3.000 m <sup>2</sup> , GF 7.800 m <sup>2</sup> , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 14,50 m ü HN	Anpassung FH 14,60 m ü HN
SO FH 4/ Baubereich 2	
GR 500 m <sup>2</sup> , GF 1.300 m <sup>2</sup> , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 14,50 m ü HN	unverändert
SO FH 5	
GR 2.200 m <sup>2</sup> , GF 2.700 m <sup>2</sup> , II	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 14,50 m ü HN	unverändert
SO FH 6/ Baubereich 1	
GR 900 m <sup>2</sup> , GF 2.100 m <sup>2</sup> , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 15,00 m ü HN	unverändert
bzw. 9,0 m ü HN, FH 11,5 m ü HN	unverändert
SO FH 6/ Baubereich 2	
GR 250 m <sup>2</sup> , GF 1.000 m <sup>2</sup> , IV	unverändert
TH 14,50 m ü HN, FH 17,50 m ü HN	unverändert
SO FH 6/ Baubereich 3	
GR 900 m <sup>2</sup> , GF 2.100 m <sup>2</sup> , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN, FH 15,00 m ü HN	unverändert
bzw. 9,0 m ü HN, FH 11,5 m ü HN	unverändert
<b>SO - Flächen</b>	
So FH 4 - Baubereich 1	
0,71 ha	6.336 m <sup>2</sup>
So FH 4 - Baubereich 2	
0,14 ha	1.380 m <sup>2</sup>
So FH 5	
0,34 ha	Anpassung: 4.607 m <sup>2</sup> (statt "V" nun "SO")
So FH 6 - Baubereich 1, 2, 3	
0,38 ha	4.518 m <sup>2</sup>

Tab. 13: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO Ho

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
<b>SO Ho</b>	<b>SO Ho</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	
SO Ho/ Baubereich 1	
GR 1.700 m <sup>2</sup> , GF 3.900 m <sup>2</sup> , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN	unverändert
FH 13,0 m ü HN bzw. 15,0 m ü HN	unverändert
SO Ho/ Baubereich 2	
GR 2.500 m <sup>2</sup> , GF 5.600 m <sup>2</sup> , IV	unverändert
TH 17,00 m ü HN, FH 21,00 m ü HN	Anpassung FH 22,00 m ü HN
SO Ho/ Baubereich 3	
GR 1.800 m <sup>2</sup> , GF 4.100 m <sup>2</sup> , III	unverändert
TH 11,50 m ü HN	unverändert
FH 13,0 m ü HN bzw. 15,0 m ü HN	unverändert
SO Ho/ Baubereich 4	
GR 800 m <sup>2</sup> , GF 800 m <sup>2</sup> , I	unverändert
TH 6,50 m ü HN, FH 12,00 m ü HN	Anpassung TH 6,90 m ü HN, FH 12,25 m ü HN
SO Ho/ Baubereich 5	
-	Neu hinzu:
	GR 60 m <sup>2</sup> , GF 40 m <sup>2</sup> , I, GH 6 m ü HN
<b>SO Ho - Flächen</b>	
So Ho - Baubereich 1-3	
0,94 ha	Anpassung: 11.396 m <sup>2</sup> (SO größer anstelle "V")
So Ho - Baubereich 4	
0,33 ha	3.489 m <sup>2</sup>
So Ho - Baubereich 5	
0 ha	Ca. 130 m <sup>2</sup>

Tab. 14: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO TI

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
<b>SO TI</b>	<b>SO TI</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	
GR 300 m <sup>2</sup> , GF 300 m <sup>2</sup> , I	unverändert
TH 6,50 m ü HN, FH 9,50 m ü HN	unverändert
<b>SO - Flächen</b>	
SO TI	
0,13 ha	1.003 m <sup>2</sup>

Tab. 15: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zu den SO Sp/F 1 bis 4

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
<b>SO Sp/F 1, 2, 3, 4</b>	<b>SO Sp/F 1, 2, 3, 4</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	
SO Sp/F 1	
GRZ 0,25, GF 500 m <sup>2</sup> , I	unverändert
GH 9,0 m ü HN	unverändert
SO Sp/F 2	
GR 2.000 m <sup>2</sup> , I	unverändert
GH 9,0 m ü HN	unverändert
SO Sp/F 3	
GRZ 0,25, I	unverändert
GH 9,0 m ü HN	unverändert
SO Sp/ F 4	
GR 2.300 m <sup>2</sup> , GF 1.200 m <sup>2</sup> , I	Anpassung: GF 1.550 m <sup>2</sup>
TH 7,00 m ü HN, FH 12,50 m ü HN	unverändert
<b>SO Sp/F - Flächen</b>	
SO Sp/F 1	
0,30 ha	2.834 m <sup>2</sup>
SO Sp/F 2	
0,34 ha	3.642 m <sup>2</sup>
SO Sp/F 3	
0,46 ha	4.576 m <sup>2</sup>
SO Sp/F 4	
0,73 ha	Anpassung: 8.357 m <sup>2</sup>

Tab. 16: Gegenüberstellung der maßgeblichen Planstände zum SO Ha

<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Satzung 2006 sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/ Stand: Satzung 2009</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 12/ Stand: Entwurf vom August 2023 (Beschlussvorlage)</b>
<b>SO Ha</b>	<b>SO Ha</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	
SO Ha 1	
GRZ 0,30, I	unverändert; jedoch SO-Fläche angepasst
GH 12,00 m ü HN	unverändert
SO Ha 2/ Baubereich 1	
GR 800 m <sup>2</sup> , GF 1.100 m <sup>2</sup> , I	Anpassung: II
GH 12,0 m ü HN	unverändert
SO Ha 2/ Baubereich 2	
GR 800 m <sup>2</sup> , GF 600 m <sup>2</sup> , III	unverändert
GH 12,0 m ü HN	unverändert
SO Ha 2/ Baubereich 3	
-	Neu hinzu: Fläche Aufbewahrung Vereinssegelboote
	GR 50 m <sup>2</sup> , GF 50 m <sup>2</sup> , I, GH 8,0 m ü HN
<b>SO Ha - Flächen</b>	
So Ha 1	
0,24 ha	Anpassung: 3.106 m <sup>2</sup>
So Ha 2 - Baubereich 1	
0,30 ha	Anpassung: 3.193 m <sup>2</sup> (SO größer anstelle Straßenverkehrsfläche)
So Ha 2 - Baubereich 2	
0,13 ha	1.250 m <sup>2</sup>
So Ha 2 – Baubereich 3	
0 ha	ca. 275 m <sup>2</sup>

### 7.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Sondergebieten SO FW/TI 1 bis 3 wurde die Festsetzung getroffen, dass maximal 2 Ferienwohnungen je Gebäude zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, dass in den landseitigen Sondergebieten eine kleinteilige Bebauung errichtet wird.

### 7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen bieten im Bereich der Sondergebiete "SO FW/TI 1 bis 3", "Touristische Infrastruktur", "Sport und Freizeit" größtmögliche Freiheiten bei der Realisierung der Bebauung. Wesentlich enger gefasst sind die Bebauungsmöglichkeiten an der Wasserkante. Besonders im Bereich des Hotels und der Gebiete SO FH 4 bis 6 soll eine Staffelung der Bebauung

sowohl bei der Gestaltung der Fassaden (Vor- und Rücksprünge) als auch höhenmäßig erfolgen, um eine Auflockerung der Bebauung zu erreichen. Durch die Vor- und Rücksprünge der Baugrenzen wasserseitig ergeben sich kleine Freiflächen und Plätze.

Für die "SO FW/TI 1 bis 3" ist für den Abstand zwischen Wald und der nördlichen bzw. nordwestlichen Baugrenze der Waldabstand limitierend. Unter Berücksichtigung eines Waldsaumes soll mit der zuständigen Behörde im Planaufstellungsverfahren abgestimmt werden, ob abweichend vom gesetzlichen Waldabstand von 30 m bis auf 25 m reduziert werden kann.

Im Bereich des baulichen Bestandes wurden Anpassungen unter Berücksichtigung des Bestandes vorgenommen, inklusive Ergänzung einer Baugrenze nur für Terrassen im SO Ha 1, an der Zuwegung zu den Fischerhütten. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für Terrassen sollen auch Sonnenschirme, eine Terrassenüberdachung und Trennwände, jeweils als temporäre Bauten, zulässig sein, um Witterungsschutz gegen Sonne, Wind, Regen zu bieten. Da die Fläche sehr dicht an der Verkehrsfläche liegt, ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf die Einhaltung von Abstandsflächen zu achten.

## **7.5 Verkehrsflächen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Um die Erholungsmöglichkeiten der Feriengäste zu gewährleisten, werden die Baugebiete vom Individualverkehr weitestgehend freigehalten und Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen "Verkehrsberuhigter Bereich", "Fußgängerbereich" und "Parkplatz" festgesetzt. Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten, da Park- und Stellplätze den Baugebieten vorgelagert sind und lediglich in den Sondergebieten SO FW/TI 1 bis 3 Stellplätze auf den Grundstücken der Ferienhäuser zu schaffen sind.

Weiterhin ist mit Anliegerverkehr zur Bewirtschaftung der einzelnen Gebiete zu rechnen.

Aufgrund der Deckung des Bedarfes an Parkplatz- und Stellplatzflächen wurden anstelle von Teilbereichen von Grünflächen "Parkanlage" mit dem Entwurf 2023 öffentliche Parkplatzflächen bzw. Sondergebietsflächen (SO Hotel und SO Ha2) festgesetzt.

In den Abschnitten "4.2 Erschließung" und "11. Verkehrliche Erschließung" dieser Begründung wurden darüber hinaus bereits umfangreiche Aussagen zur vorhandenen und geplanten Verkehrssituation getroffen.

## **7.6 Flächen für Ver- und Entsorgung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Gemäß dem Bestand und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurden folgende Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt:

- Abwasserpumpwerk
- Regenwasserrückhaltebecken
- Telekom
- Elektrizität, Trafo.

Für die künftige Etablierung von Erneuerbaren Energien – Bioenergie wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen:

- Erneuerbare Energien – Bioenergie.

Mit dem Bebauungsplan werden mit den Festsetzungen Standorte gesichert. Für künftige Anlagen ist im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens nachzuweisen, dass gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse nicht erheblich beeinträchtigt werden, z.B. durch Lärm oder Gerüche.

## **7.7 Wasserflächen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die unmittelbar am Strand befindliche und innerhalb des Gemeindegebietes gelegene Wasserfläche wird als solche in die Planung einbezogen.

## **7.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Für Flächen südlich/ südöstlich der Straße "Am Waldrand" soll es aufgrund der großen Höhenunterschiede zwischen Oberkante Straße und Oberkante Gelände im Baugebiet bzw. der Gemeinschaftsstellplätze möglich sein, das Niveau des Geländes bis auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße anzugleichen.

## **7.9 Auflösend bedingtes Baurecht**

### **(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Das auflösend bedingte Baurecht regelt die Nutzung für erneuerbare Energien - Bioenergie und betrifft die Etablierung von kleinen Bioenergieanlagen. Damit diese bei Bedarf auf bis dahin für Stellplätze genutzten Flächen errichtet werden dürfen, wurde die Festsetzung getroffen.

Der Bedarf an Stellplätzen ist davon unberührt und die Deckung weiterhin zu gewährleisten.

## **7.10 Höhenlage**

### **(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Unter Bezug auf die Rechtsgrundlage zur Höhenlage wurde der Höhenbezug (das Bezugssystem) aufgeführt und festgelegt sowie die oberen Bezugspunkte definiert.

## **7.11 Sonstige Festsetzungen**

### **7.11.1 Stellplätze und Garagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Zugunsten der Sondergebiete "Hotel", "Ferienhäuser 4, 5, 6", "Sport und Freizeit" sind gemäß dem städtebaulichen Konzept Gemeinschaftsstellplatzanlagen nahe der Erschließungsachsen angeordnet, um den Bereich des Ferienparkes vom Individualverkehr freizuhalten. Die Stellplatzanlagen wurden bereits errichtet. Aufgrund des Bedarfes an Stellplätzen sollen diese Flächen erweitert werden. Unter Berücksichtigung des Bedarfes an Flächen für erneuerbare Energien soll es möglich sein, die

Anlagen für erneuerbare Energien auch hier unterzubringen (sh. auch bedingtes Baurecht). Solange die Flächen nicht für die Unterbringung von Anlagen für erneuerbare Energien (kleine Bioenergieanlagen) benötigt werden, ist die Stellplatznutzung zulässig.

Für die Sondergebiete "SO FW/ TI 1 bis 3" sind Stellplätze entsprechend dem zu erwartenden Bedarf herzustellen. Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- für Ferienhäuser/ Ferienwohnungen: 1 Stellplatz je 1 Ferienwohnung,
- für alle weiteren zulässigen Nutzungen: mindestens 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Die Schaffung der Stellplätze kann in den "SO FW/ TI 1 bis 3" oberirdisch oder in Garagen/ Tiefgaragen erfolgen. Garagen sind nur zulässig, wenn diese in die Häuser integriert werden oder als Tiefgarage.

Die Kopplung an die Gebäude oder Unterbringung einer Tiefgarage würde sich sowohl positiv auf das Ortsbild auswirken als auch auf die Versiegelung bei übereinanderliegenden Nutzungen.

Es wurde für die Tiefgaragen geregelt, dass deren Oberkante bis auf die festgesetzte Oberkante der Straße von 3,50m ü HN aus dem Gelände herausragen darf. Somit kann die vorhandene Geländetopographie genutzt werden. Tiefgaragendächer sind zu begrünen, was sich positiv auf Klima und Umwelt auswirken würde.

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Überdachungen der Stellplätze mit Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen zulässig, was die Nutzung von regenerativer Energie ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan soll die Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden. Im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen, dem Bebauungsplan nachgelagert, soll es dem Bauherren möglich sein darüber zu entscheiden. Innerhalb der bereits bestehenden Gemeinschaftsstellplätze wurden gemäß der textlichen Festsetzung Baumanpflanzungen vorgenommen. Unter Beachtung der textlichen Festsetzung zu den Baumanpflanzungen auf Gemeinschaftsstellplätzen ist ggf. lokal über eine andere Anordnung der Bäume auf den Gemeinschaftsstellplätzen unter Berücksichtigung der Ausnutzung der Solarenergie zu entscheiden. Geltende gesetzliche Vorschriften zum Baumschutz sind von der Festsetzung zur Zulässigkeit von Solaranlagen unberührt und zu beachten.

#### 7.11.2 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Um einen objektbezogenen Hochwasserschutz zu gewährleisten, ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Aufenthaltsräume in den Baugebieten auf mindestens 3,00m ü. HN festgesetzt.

## **8. Grünordnerische Festsetzungen**

### **8.1 Grünflächen**

Die weitreichenden Grünflächen unterstreichen hier in erster Linie die Erholungs- und Freizeitfunktion der Ferienanlage und besitzen überwiegend die Zweckbestimmung "Parkanlage", um eine entsprechende Gestaltung vornehmen zu können. Gleichzeitig übernehmen die Parkanlagen eine Gliederungsfunktion innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, nämlich der räumlichen Trennung der einzelnen Baugebiete voneinander.

In der Fassung der Satzung 2006 wurde im Anschluss an den Wald in südliche Richtung (in Richtung der Baugebiete "SO FH 1 und 2") ein Bereich mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" festgesetzt, so dass der Wald in einer Entfernung von 30 m von der nördlichen Baugrenze der Sondergebiete "SO FH 1 und 2" begann. Die Festsetzung sollte einen harmonischen Übergang des Waldes zu den angrenzenden Baugebieten gewährleisten. Auf diese Festsetzung wurde mit dem Entwurf 2023 verzichtet; der Wald wird gemäß dem Bestand bis an die Straße "Am Waldrand" festgesetzt.

Als Verbindungsfläche zwischen den Baugebieten und dem westlich gelegenen Tarnewitzer Bach wird eine Fläche als Abschirm- und Gliederungsgrün festgesetzt.

Im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Strand" festgesetzt.

### **8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung (4.(1)) zur Entfernung und Entsorgung der Flächenbefestigungen der ehemaligen militärischen Nutzung kann entfallen, da eine Realisierung des Vorhabens bereits zum großen Teil erfolgte und von einer Vorbereitung der kompletten Flächen für Bebauung auszugehen ist.

Die Versickerung von Regenwasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung sowie einer Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit der Niederschlagsversickerung wird der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Neuversiegelung von Flächen auf den Wasserhaushalt Rechnung getragen. Deshalb ist die Versiegelung der Stellplatz- und Parkplatzflächen auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken. Es ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

Zwischen der Straße "Am Waldrand" und dem Wald berücksichtigt die Ausdehnung der Waldfestsetzung anstelle Grünfläche "Abschirmgrün" die Entwicklung des Waldes und somit die Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Da nun eine Waldfläche festgesetzt ist, besteht kein Erfordernis mehr für die Festsetzung einer Fläche zum Schutz ... ). Die ursprüngliche Festsetzung (4. (4)) des Waldsaums kann somit entfallen.

Zwischen der Straße "Zum Hafen" und dem Tarnewitzer Bach erfolgte die Anpassung der Fläche an die örtlichen Gegebenheiten im Bereich des SO Ha1.

Die zugehörige Festsetzung (4.(5)) kann teilweise entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.

Entlang der Planstraße D1 ("Zum Hafen") war eine Amphibienleiteinrichtung zu installieren, ebenso entlang der Planstraße A ("Mecklenburger Allee"). Die ursprüngliche Festsetzung (4.(6)) kann somit teilweise entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.

Die Festsetzung zur "insektenfreundlichen" Beleuchtung wurde dem aktuellen Stand der Erkenntnisse entsprechend komplett gestrichen (4.(7)) und neu formuliert.

Die Festsetzung (4.(8)) zur Errichtung einer Einzäunung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, entlang des Strandes sowie entlang des Tarnewitzer Baches kann entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt und Unterhalt der Einzäunung wurde neu formuliert.

Die Festsetzung (4.(9)) zum Zeitpunkt der Bauarbeiten im Hafengebiet, die hohe Lärmpegelwerte induzieren, entfällt. Eine Umsetzung ist bereits erfolgt. Zudem erfolgt die Regelung der Bauzeiten auf anderer Rechtsbasis.

Die Festsetzung (4.(10)) zu den Artenschutzquartieren (Fledermausquartiere) kann entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt gilt weiterhin.

Die Festsetzung (4.(11)) zu den Artenschutzquartieren (Mittelsäger, Gänsesäger) kann entfallen; von der Umsetzung der Maßnahme wird ausgegangen. Die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt gilt weiterhin.

In der Planzeichnung wurde das SO Ha1 aufgrund des Bestandes (vorhandener Sitzplatz) anstelle eines geringen Teils der Fläche zum Schutz, zur Pflege, ... angepasst.

### **8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan unterstützt die Anpflanzung der Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen die Abgrenzung der Stellplatzanlagen gegenüber der angrenzenden Bebauung einerseits und andererseits soll eine Einfassung des Plangebietes den harmonischen Übergang in die Landschaft gewährleisten.

Die Artenauswahl für Bepflanzungen berücksichtigt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation.

Mit der Festsetzung ausschließlich heimischer Gehölze für die festgesetzten Flächen werden hochwertige Flächen und Anlagen gesichert, die hinsichtlich der Belange des Biotop- und Artenschutzes ausgleichende Funktionen für Eingriffe im Plangebiet übernehmen. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten trägt dazu bei, für Bauherren und Genehmigungsbehörden rechtliche Sicherheit über den Umfang der Anpflanzung zu erhalten.

Zur ursprüngliche Festsetzung (5.(1)) zur Anpflanzung von Bäumen an den festgesetzten Stellen: die bereits realisierten Anpflanzungen, die gemäß Festsetzung vorzunehmen waren, werden nun mit dem Entwurf 2023 als Erhaltung festgesetzt. Vereinzelt sind noch Bäume anzupflanzen. Nahezu vollständige Realisierung, somit kann die Festsetzung teilweise entfallen und auf den Erhalt beschränkt werden.

Die ehemalige Festsetzung (5.(2)) zur Begrünung der Grünflächen "Parkanlage" kann teilweise entfallen. Von der Umsetzung der Festsetzung wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt bleibt bestehen.

Die ehemalige Festsetzung (5.(3)) zur Verpflanzung der Orchideen kann entfallen; sie besitzt aufgrund der Realisierung des Baugebietes keine Relevanz mehr.

Die ehemalige Festsetzung (5.(6)) zur Schaffung von Waldstadien kann teilweise entfallen; von der Umsetzung der Festsetzung wird ausgegangen. Nur die Festsetzung zum Umgang mit der Waldfläche bleibt bestehen.

In den Pflanzlisten werden einige Pflanzarten gestrichen bzw. ergänzt. Insbesondere die Esche (*Fraxinus excelsior*) wird gestrichen; Begründung findet dies im Voranschreiten des "Eschentriebsterbens".

#### **8.4 Flächen für Wald**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

Unter Berücksichtigung der Erhaltung von Waldflächen wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Mit dem Entwurf 2023 wurde die festgesetzte Waldfläche anstelle einer ursprünglich als "Abschirmgrün" (öffentlich, nördlich der Straße "Am Waldrand") festgesetzten Grünfläche unter Berücksichtigung des Bestandes erweitert.

#### **8.5 Waldabstand**

##### **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zwischen baulichen Anlagen und Wald ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Abstimmungen sind mit der Forstbehörde im Zusammenhang mit dem veränderten Planziel, die Waldflächen nördlich der Straße "Am Waldrand" für den Bereich nördlich der Gebiete SO FW/TI1 und SO FW/TI2 zu belassen, abzuschließen. Hier war ursprünglich die Festsetzung von Abschirm- und Gliederungsgrün in einer Breite von ca. 12 m unter Berücksichtigung einer Waldumwandlung vorgesehen. Anstelle der ursprünglichen Absicht verbleibt hier nun Wald. Unter Berücksichtigung der nördlich der Straße "Am Waldrand" gelegenen Baumreihe und der Waldrandzone genügen für die Gebiete SO FW/TI1 und SO FW/TI2 25 m Abstand, gemessen vom nördlichen Rand der Verkehrsfläche der Straße "Am Waldrand". Zusätzlich werden die Regenwasserrückhaltebecken entsprechend der Bestandsaufnahme eingebettet.

Der Waldabstand wurde mit dem Entwurf 2023 in einer Breite von 25 m nachrichtlich übernommen.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes erachtet es die Gemeinde als notwendig, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Fassaden, Dachlandschaften usw. zu machen. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sind wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Unter der Berücksichtigung der Stellung Boltenhagens als Ostseebad wurden in Anlehnung an die Bäderarchitektur der Ostseeküste für die Bebauung entlang der Wasserkante entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen, wo hingegen bei den gestalterischen Festsetzungen für die landseitigen Ferienhäuser die Orientierung am dörflichen Erscheinungsbild erfolgte.

## **10. Immissions- und Klimaschutz**

### **10.1 Klimaschutz**

Es wurde eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche - ehemalige militärische Anlage – für die Neubebauung genutzt. Dies ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

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.

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein Klimaschutzkonzept (31.01.2017) erarbeitet. Es wurden die vorhandenen Energiebedarfe innerhalb der Gemeinde ermittelt und möglichen Energieeinsparpotenzialen gegenübergestellt. Um die Einsparziele des regionalen Energiekonzeptes (RENK 2013) des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg bis zum Jahr 2030 zu erreichen, wurde im Klimaschutzkonzept der Gemeinde eine Anpassung der Ziele unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Anteile der unterschiedlichen Sektoren wurden ortsspezifisch abweichend gewichtet. Als Handlungsansätze zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in den einzelnen Segmenten werden aufgeführt: Verringerung des Nutzenergiebedarfes, Einsatz effizienterer Geräte und Anlagen bei gleichem Nutzenergiebedarf, Umstellung der verwendeten Energieträger auf emissionsarme Alternativen. Es wurden Maßnahmen zur Organisation bzw. Vernetzung aufgeführt, kommunale Maßnahmen wurden benannt, ebenso wurden Maßnahmen von Privathaushalten, Gewerbe, Handel,

Dienstleistung aufgezeigt. Es wurden weiterhin Maßnahmen im Zusammenhang mit Verkehr und Mobilität ermittelt.

Für das geplante Vorhaben können insbesondere folgende Maßnahmen relevant sein:

- Mobilitätsmanagement für Touristen, Bewohner, Unternehmen,
- Ausbau des Shuttle-Verkehrs,
- Anpassung des ÖPNV an touristische Bedarfe,
- Förderung des Radverkehrs.

Eine Überleitung in die Festsetzungen eines Bebauungsplanes setzt bodenrechtliche Relevanz voraus.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen; die gesetzlichen Regelungen sind anzuwenden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf klimatisch und energetisch relevante Größen.

#### Standortwahl

Es wurde eine ehemalige militärische Anlage für die Nachnutzung für touristische Zwecke in Anspruch genommen. Die Fläche wurde bereits baulich in Anspruch genommen.

Die Neubebauung erfolgte bereits auf der Grundlage des damals rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und ist nunmehr seit Jahren realisiert.

#### Städtebauliches Konzept

Die Erzeugung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien erfolgt auf der Basis der geltenden Gesetze und Verordnungen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die gesetzlichen Anforderungen sind jedoch im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten.

Es wird eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung ermöglicht.

Die Neubebauung erfolgt parallel zur Wasserlinie; landseitige Flächen sind als Wald von der Planung mit baulichen Anlagen nur durch die Verkehrsachsen berührt. Der Wald ist als solcher im Bebauungsplan festgesetzt.

## **10.2 Immissionsschutz – Lärm**

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Durch die Errichtung der östlichen Ortsanbindung des Ostseebades (Tarnewitz – Eulenkruh) konnte die direkte verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes von den überörtlichen Straßen (L 01) gewährleistet werden. Unterstützend wurde eine entsprechende Beschilderung vorgenommen, um die Belastung der Ortslage Boltenhagens mit dem Kfz-Verkehr möglichst gering zu halten. Weiterhin wird während des Ferienaufenthaltes der Gäste die Fortbewegung

mit weniger lärminduzierenden Verkehrsmitteln forciert (Fahrrad, zu Fuß, "Carolinchen", ...).

Die zweite Ortsanbindung des Ostseebades an die Landesstraße (L 01) Klütz-Wismar bei Eulenkrug sorgt insgesamt für eine Splittung der Verkehrsströme mit dem Ziel Boltenhagen. Die "Weiße Wiek" ist direkt über diese Anbindung erreichbar; auch für weiteren Ziel- und Quellverkehr in der östlichen Ortslage Boltenhagens besitzt die zweite Ortsanbindung Bedeutung.

Der bauliche Bestand ist vorhanden und als Vorbelastung zu sehen. Konflikte sind nicht bekannt gegeben worden. Die noch zu realisierende Bebauung in den Sondergebieten "SO FW/TI 1 bis 3" ist im Verhältnis zu der bereits realisierten Bebauung als eher gering anzusehen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Zulässigkeit der Nutzungen aufgrund der getroffenen Festsetzungen geregelt. Es ist auf die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander zu achten; ggf. ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßgeblich für die Entscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist, dass sich die Ferienkapazität um weniger als 10 % erhöht. Die im Rahmen des Gebietes geplante Infrastruktur ist wichtig für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes.

### **10.3 Immissionsschutz – Gerüche**

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Gerüche, beispielsweise aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen am Ortsrand, nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung sind.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

### **11.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße (L 03) (Boltenhagen – Klütz – Grevesmühlen – Schwerin) in westliche Richtung an das überregionale Straßennetz angebunden. In Klütz kreuzt sie die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt.

Der Neubau der Straße zwischen Tarnewitz und der Landesstraße (L 01) im Bereich Oberhof/ Eulenkrug als überregionale Anbindung in östliche Richtung an das Straßennetz ist bereits seit Jahren realisiert. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit direkt aus östlicher Richtung über das überregionale Straßennetz erreichbar.

Die Ostseebautobahn A 20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

### **11.2 Interne Erschließung**

Die Verlängerung der "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk" bildet die Hauptschließungsachse des Plangebietes (Planstraße A "Mecklenburger Allee"). Die Planstraße A gabelt sich und führt den Verkehr zum einen in Richtung des Hotels und zum anderen in Richtung der Apartmentanlage, wo auch jeweils Stellplätze in Form einer Gemeinschaftsanlage vorzufinden sind, um die Ferienanlage weitestgehend vom Individualverkehr freizuhalten. Die

weitere Erschließung erfolgt über Fußwege bzw. Wege, die zum Zwecke der Bewirtschaftung der Anlage befahrbar sind.

Die gesamte Wasserkante wird von einer Promenade gesäumt.

Die Planstraße C "Am Waldrand" bildet eine Querverbindung durch das Plangebiet und dient der Erschließung der drei landseitigen Sondergebiete - Ferienwohnen und touristische Infrastruktur.

Eine weitere Erschließungsachse (Planstraße D1 und D2) führt im westlichen Plangebiet von der Straße "An der weißen Wiek" über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 – vorbei an Winterlager und Werft und öffentlichen Parkplätzen – in den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12. Diese mündet, ganz in der Nähe der landseitigen Infrastruktureinrichtungen des Hafens, in einen Wendehammer vor der Slipanlage.

### 11.3 Ruhender Verkehr

Aktuell wurde eine Bestandserhebung der für den ruhenden Verkehr errichteten bzw. genutzten Flächen durchgeführt (sh. Punkt 4.4 dieser Begründung). Es wurde die Analyse und Bewertung des ruhenden Verkehrs vorgenommen und ein Konzept entwickelt.

Der zusätzliche Bedarf aufgrund der geplanten zukünftigen Nutzungen wird wie folgt ermittelt:

Tab. 17: Übersicht über den Stellplatzbedarf (geplante Nutzungen)

Bedarf	Anzahl Stellplätze
private Stellplätze minimal	154
private Stellplätze maximal	180

Tab. 18: Ermittlung des Stellplatzbedarfes (Stand 10.08.2022) - Minimalbedarf

Baugebiet	Nutzung	St-Schlüssel	St-gesamt
35	Gewerbeeinheiten (je 65 m <sup>2</sup> )	je 2	70
	Gewerbeeinheiten (je 400 m <sup>2</sup> )	je 5	15
	Gastronomie	psch. 20	20
			105
36	Ferienwohneinheiten	je 1	36
	Einheiten "Boathotel"	je 1	13
			49
<b>Summe</b>			<b>154</b>

Tab. 19: Ermittlung des Stellplatzbedarfes (Stand 10.08.2022) - Maximalbedarf

Baugebiet	Nutzung	St-Schlüssel	St-gesamt
35	Gewerbeeinheiten (je 65 m <sup>2</sup> )	je 2	70
	Gewerbeeinheiten (je 400 m <sup>2</sup> )	je 7	21
	Gastronomie	psch. 40	40
			131

	36	Ferienwohneinheiten	je	1	36	
	13	Einheiten "Boathotel"	je	1	13	49
Summe					180	180

Der Bedarf aus den geplanten zukünftigen Nutzungen wurde unter Berücksichtigung der zukünftig beabsichtigten Nutzungen ermittelt. Hierzu wird von der voraussichtlichen Anzahl an Ferienwohnungen und Gewerbeeinheiten ausgegangen. In Abhängigkeit von der Größe der Gewerbeeinheiten ergibt sich ein minimaler/ maximaler Bedarf an privaten Stellplätzen, der innerhalb des Konzeptes abzusichern ist.

Es wurde rechnerisch ein Gesamtbedarf von maximal 679 privaten Stellplätzen ermittelt (499 Stellplätze Bestand + 180 Stellplätze max. Planung).

Der derzeitige Bedarf an privaten Stellplätzen kann durch die Flächen im Bereich des Vorhabens abgedeckt werden. Für den Umfang von 80 Stellplätzen für Mitarbeiter werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes entsprechend Ersatzflächen vorbereitet, gesichert und nachgewiesen. Hierfür sollen die großen Stellplatzflächen innerhalb des Konzeptes am Dorfhof und am IBERO-Hotel seitlich erweitert werden.

Der Bedarf auf den noch zu bebauenden Flächen (SO FW/TI 1 bis 3) sollte vorzugsweise durch Gemeinschaftsstellplatzanlagen innerhalb dieser Flächen abgedeckt werden, so dass die Stellplätze nicht grundstücks- oder hausbezogen entstehen, ggf. auch in der Ebene eines Untergeschosses. Dies soll jedoch der vorhabenkonkreten Planung vorbehalten bleiben. Die Anforderungen des Hochwasserschutzes gilt es hierbei zu beachten.

Es ist das Ziel, keine einzelnen Garagen, Carports und Stellplätze zu realisieren, wie es in sonstigen Baugebieten mit parzellierten Grundstücken, wie z.B. am Reek erfolgt ist. Ziel ist es eine gesamtheitliche Anlage mit öffentlich nutzbaren Bereichen zu entwickeln und somit die Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen zu summieren.

Der Gesamtumfang an zukünftig zu berücksichtigenden Stellplätzen beträgt 226 (= Gesamtbedarf 679 St. - vorhandene Stellplätze 453 = 226).

Die Park- bzw. Stellplatzflächen auf unbefestigten Flächen wurden nicht weiter bewertet und geprüft. Bei der in Augenscheinnahme war wichtig, dass die hergestellten und geordneten Stellplatzflächen nicht vollständig ausgeschöpft waren.

Die bislang un bebauten Flächen, die derzeit für das "wilde" Parken (ca. 80) genutzt werden, sollen im Rahmen des Baukonzeptes entwickelt werden.

Der nunmehr ermittelte private Stellplatzbedarf ist neben dem Angebot an Parkplätzen planungsrechtlich abzusichern.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Die Errichtung der Ferienanlage und damit auch der Anlagen zur Ver- und Entsorgung wurde bereits auf der Grundlage des damals (2006) rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 vorgenommen. Die Anlagen sind nun im Bestand vorhanden.

Die Erzeugung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien erfolgt auf der Basis der geltenden Gesetze und Verordnungen.

### **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). Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden gemäß § 40 Abs. 1 LWaG. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Der ZVG stimmte der vorgelegten Planung auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG grundsätzlich zu.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Zweckverband Grevesmühlen durch Versorgung bzw. Entsorgung des Schmutzwassers über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über das zentrale Entwässerungssystem der Kläranlage der Gemeinde Boltenhagen zugeführt.

Für den bereits bebauten Teil ist davon auszugehen, dass Hausanschlüsse in erforderlichem Umfang bereits vorhanden sind.

Neue Hausanschlüsse sind für die derzeit noch unbebauten Gebiete ggf. noch zu vereinbaren (Sonstige Sondergebiete Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1 bis 3).

Bei Erweiterung des Schwimmbades sind die Hausanschlüsse bedarfsgerecht anzupassen.

### **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, Stand Satzung 2006, wurden die nachfolgenden Darlegungen übernommen. Das Planverfahren wird genutzt, um die erfolgreiche Umsetzung der ursprünglichen Darlegungen zu prüfen und mit den zuständigen Behörden ggf. weitere Erfordernisse abzustimmen.

*"Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern oder einer erneuten Nutzung zugeführt werden. Das auf den Straßen und Stellplätzen anfallende Regenwasser ist über einen Ölabscheider dem Tarnewitzer Bach zuzuleiten. Die Entwässerung der Promenade sowie der angrenzenden Versorgungsstraße erfolgt seeseitig. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen. Als nicht schädlich verunreinigt gilt Niederschlagswasser von Dachflächen. Eine Einleitung in den an das Plangebiet angrenzenden Tarnewitzer Bach bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung, bei deren Antrag entsprechende hydraulische Berechnungen beizufügen sind."*

Nach aktueller Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) 2023 wird hier Folgendes aufgenommen. Die im Plangebiet mittlerweile realisierten Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Straße "Am Waldrand" dienen der

Straßenentwässerung und werden als Versickerungsbecken genutzt (Eigentum Gemeinde). Überläufe zum "Tarnewitzer Bach" gibt es hierfür nicht. Der ZVG unterhält diesen Anlagenbestand. Gemäß dem ursprünglichen Konzept wurde die Ableitung des Niederschlagswassers der Promenade in die Ostsee umgesetzt. Der Leitungsbestand für private Leitungen liegt beim ZVG vor.

Zu ggf. erforderlichen Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme ist eine wasserrechtliche Zustimmung erforderlich. Diese ist im Zuge der Planung der Baumaßnahmen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Ferner ist der Versiegelungsgrad der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Anforderungen (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz M-V) nachweislich einzuhalten.

### **12.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gewährleistet.

Die gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten.

Die Löschwassermenge ist unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 (derzeit Fassung Februar 2008 i.V.m. Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015) zu gewährleisten.

Es wurde an der Kreuzung "Baltische Allee"/ "Am Waldrand" sowie an der Kreuzung "Meckenburger Allee"/ "Am Waldrand" jeweils ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet.

Die konkrete Löschwasserversorgung wird bis zum Satzungsbeschluss geprüft und dargelegt. Darlegungen zu den Kapazitäten erfolgen. Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind nachweislich zu erfüllen.

Der aktuelle Bestand wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens aufgenommen.

### **12.4 Energieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes ist durch den Netzbetreiber über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Die Mitteilung des aktuellen Bestandes in Bezug auf die Elektroenergieversorgung wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erbeten.

Die Mitteilung des aktuellen Bestandes in Bezug auf die Gasversorgung wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erbeten.

### **12.5 Telekommunikation**

Das Telekommunikationsnetz wurde entsprechend der Nutzungen ausgebaut. Die Mitteilung des aktuellen Bestandes wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erbeten.

## 12.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen.

## 13. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 - NEU (Stand Entwurf 2023) werden die Flächen in einer Größe von ca. 35,1 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Tab. 20: Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiete</b>		<b>86.179,36</b>
SO FH (davon innerhalb der Baugrenzen)	16.842,20 (8.508)	
SO Hotel (davon innerhalb der Baugrenzen)	15.015,55 (6518)	
SO Hafen (davon innerhalb der Baugrenzen)	7.858,21 (5.055)	
SO FW/TI (davon innerhalb der Baugrenzen)	26.050,21 (15.243)	
SO TI (davon innerhalb der Baugrenzen)	1.002,93 (500)	
SO Sp/F (davon innerhalb der Baugrenzen)	19.410,40 (14.385)	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>52.724,41</b>
Straßenverkehrsfläche	20.061,83	
Straßenbegleitgrün	1.723,25	
Fußgängerbereich	2.828,25	
Parkplatz	1.639,64	
Verkehrsberuhigter Bereich	26.471,44	
<b>Ver- und Entsorgung</b>		<b>1.928,34</b>
Abwasserpumpwerk	157,49	
Regenwasserrückhaltebecken	1.251,94	
Telekommunikationsanlagen	97,68	
Elektrizität/ Trafo u. AW	167,39	
Elektrizität	253,84	
<i>Bioenergie*</i>	<i>192*</i>	
<b>Grünflächen</b>		<b>33.097,57</b>
Parkanlage, öffentlich	1.990,12	
Parkanlage, privat	19.884,35	
Abschirm- und Gliederungsgrün	1.984,66	

<b>Art der Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	
Strand	9.238,44	
<b>Wasserflächen</b>		<b>73.558,14</b>
Wasserflächen	73.558,14	
<b>Fläche für Wald</b>		<b>91.170,34</b>
Wald	91.170,34	
<b>Stellplatzflächen</b>		<b>12.120,79</b>
Gemeinschaftsstellplätze	12.120,79	
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b>350.778,95 m<sup>2</sup> ≈ 35,1 ha</b>

\* Keine Anrechnung auf Gesamtbilanz, da bereits an anderer Stelle in der Gesamtbilanz enthalten.

Veränderte Flächengrößen der einzelnen Gebiete gegenüber dem Stand Satzung 2006 resultieren auch aus Anpassungen aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Flurstücksgrenzen.

#### **14. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

Gegenüber den Ursprungsfassungen der Bebauungspläne gestrichene Passagen sind durchgestrichen dargestellt.

##### **14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von den geplanten Maßnahmen ein Bodendenkmal betroffen. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die UNB unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

##### **14.2 Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz 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. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine ström- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### **14.3 Grünordnungsplan**

Die Bearbeitung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, so dass ein separater Grünordnungsplan nicht erforderlich ist.

~~(3) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.~~

### **14.4 Natura 2000 – Prüfungen**

Die bisher getroffenen Hinweise zu Natura 2000 – Prüfungen sind nicht mehr aktuell und daher zu streichen:

~~Für das Gesamtvorhaben „Marina und Ferienpark Boltenhagen“ wurden eine Umweltverträglichkeitsstudie (1999, 2000) mit Nachtrag (2006) und entsprechende Zuarbeiten für FFH-Prüfvorgänge (2005, 2006) erarbeitet. Sowohl hinsichtlich des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ als auch hinsichtlich des EU-Vogelschutzgebietes SPA 47 „Wismarbucht und Salzhaff“ ist durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen und sonstiger vertraglicher Regelungen und Vereinbarungen eine Verträglichkeit gegeben.~~

### **14.5 Küsten- und Gewässerschutzstreifen**

Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen den § 19 LNatSchG M-V § 29 NatSchAG M-V gelten. ~~Vor Satzungsbeschluss liegt die entsprechende Genehmigung vor.~~ Die Genehmigung ist erneut einzuholen.

### **14.6 Waldrodung**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 sind 12,59 ha Wald zu roden. ~~Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist die Umwandlungsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt.~~ Die Genehmigung der zuständigen Behörde wurde erteilt. Als Ersatzaufforstungen werden 4,43 ha im Bebauungsplangebiet Nr. 19 und 15,32 ha im Forstamtsbezirk Neukloster zugeordnet, welche bereits realisiert wurden. Die Rodungsmaßnahmen wurden in Vorbereitung des Projektes realisiert. Die Ausgleichs- und die Ersatzaufforstungen sind erfolgt. Nördlich der Planstraße C bleibt der Wald anstelle der ursprünglichen Festsetzung der Grünfläche „Abschirmgrün“ erhalten im Abschnitt nördlich der Straße "Am Waldrand" zwischen der Straße zum Hafen und der Mecklenburger Allee.

#### 14.7 Strand- und Dünenbereich

~~Für den nach § 20 LNatG M-V § 20 NatSchAG M-V geschützten Strand und Dünenbereich im Norden des Plangebietes sind mit Öffnung des Strandabschnittes nachhaltige Biotopveränderungen und schädigungen zu erwarten, so dass ein entsprechender Ausnahmeantrag nach § 20 (3) LNatG M-V gestellt wurde. Der Ersatz soll in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters auf einer externen ca. 2 ha großen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen erbracht werden. Vor Satzungsbeschluss liegen die entsprechenden Genehmigungen zur Umnutzung des geschützten Strandbereiches und zur naturgerechten Gewässerumgestaltung in der Ausgleichsfläche sowie die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche vor. Die Vorprüfung zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens zur Umgestaltung der Gewässer in der externen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen Flurstücke 84, 85 (Teilflächen) Flur 1, Gem. Tarnewitzerhagen, Stadt Klütz kommt zum Ergebnis, dass eine UVP entbehrlich ist.~~

Der Ersatz für Eingriffe in geschützte Strand- und Dünenbereiche im Norden des Plangebietes wurde in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters auf einer externen ca. 2 ha großen Ausgleichsfläche in Tarnewitzerhagen erbracht.

#### 14.8 Externe Ersatzmaßnahme

~~Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wird eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit der Stiftung Biosphäre Schaalsee, die die Umsetzung des Renaturierungsprojektes koordiniert. Die Realisierung erfolgte bereits.~~

Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wurde eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen.

#### 14.9 Wald

Teile des Plangebietes befinden sich im Waldabstand. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 25 bzw. 30 m zum Wald einzuhalten.

#### 14.10 Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000 – Verträglichkeit

##### Tarnewitzer Huk

Information – Information und Naturbildung sind in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahme vorzusehen. Mit Informationstafeln können die Besucher über geschützte Lebensräume und Arten des NSG informiert werden und es wird an ihr ökologisches Bewusstsein appelliert.

Zum Schutz der Tarnewitzer Huk ist eine landschaftsgerechte Sicherung und Barrierewirkung zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Badegäste und im

Hinblick auf freilaufende Hunde. Anstelle der bestehenden Begrenzung ist eine zweckdienliche Barriere zum Schutz der Tarnewitzer Huk vorzusehen, die sich harmonisch in den Naturraum einfügt.

Die Ausbildung ist im weiteren Verfahren abzustimmen:

Buhne – quer zum Strandverlauf errichteter Damm aus Holzpfehlen, der nach Osten ausreichend weit in das Meer vorgebaut und im Landbereich so hergestellt wird, dass er als wirksame Barriere dient. Die Höhe sollte ein Überklettern erschweren, aber dennoch den Blick nach Norden zulassen. Der stabilere Holzverbau ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Bereich der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Holzzaun - als Kombination aus Buhne und Holzzaun könnte eine hölzerne „Wandkonstruktion“ weitergeführt werden. Empfohlen wird ein geschwungener Verlauf mit Aussparungen, um die Durchsicht nach Norden zu gewährleisten. Der Holzzaun ist ggf. mit der Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Sträucher zu verbinden. Im Uferbereich kann eine Steinpackung analog zum Bereich der Uferpromenade angelegt werden, um ein Umwaten der Abgrenzung im Flachwasserbereich zu unterbinden.

Aussichtsplattform – Herstellung einer Aussichtsplattform mit Sichtbeziehung in die angrenzenden Uferbereiche des NSG. Als Nebeneffekt entsteht eine „soziale Kontrolle“ die dazu beitragen kann, die Attraktivität des unter Schutz stehenden Bereiches als Strandliegeplatz zu senken.

Lichtemissionen - eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

#### Wismarbucht

##### Schutz der Wismarbucht – Wassersport, Sportbootverkehr, Angeln

Beeinträchtigungen durch störungsintensive Formen des Wassersports sowie intensive Angelnutzung sollen in der Wismarbucht grundsätzlich durch die freiwillige Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ vermieden werden. Die freiwillige Vereinbarung regelt auch Nutzungen für den betrachteten Bereich und die hier anzutreffenden Nutzungen, insbesondere das Kitesurfen. Die Vorgaben zur Befahrensregelung der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ stufen die in Rede stehenden Bereiche sowohl im Sommer- wie im Winterhalbjahr auf zweiter Schutzstufe als „sehr empfindlich“ ein, diese sind somit per Definition unbedingt zu meiden (Abbildung).

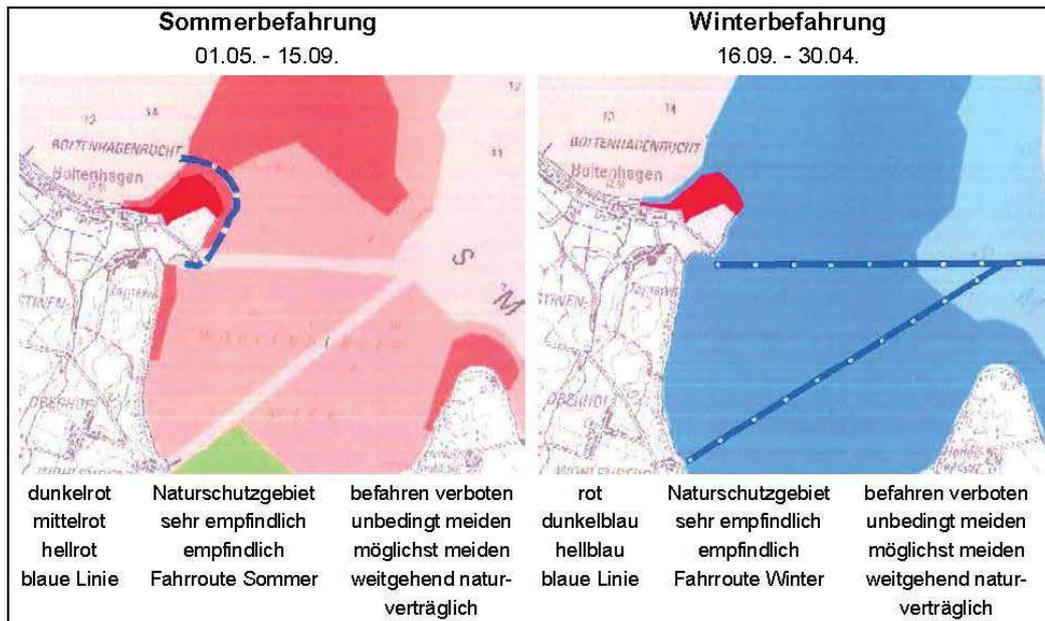


Abb. 13: Regelungen für die Sommer- und Winterbefahrung der Wismarbucht (Quelle: "SPA-Verträglichkeitsuntersuchung ... Weiße Wiek", IfAÖ, Rostock, vom 01.12.2020)

Um sicher zu stellen, dass diese Vorgaben eingehalten werden, ist eine umfangreiche Aufklärung der Gäste über die Befahrensregelungen der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ sowie die Kontrolle der Einhaltung unabdingbar.

Lichtemissionen – eine gesteigerte Lichtemission mit Wirkung in die Schutzgebiete ist nicht zu erwarten, da die Planinhalte für die zukünftige Bebauung die zweite Bebauungsreihe betreffen.

#### 14.11 Artenschutzrechtliche Belange

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Für die Arten Gänsesäger, Mittelsäger und Sandregenpfeifer sind Strandbereiche mit Zäunen und Sichtblenden an der Westgrenze des NSG „Tarnewitzer Huk“ abzuschirmen.

Der Schutzbereich für den Sandregenpfeifer ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.



Abb. 14: Darstellung Schutzbereich für den Sandregenpfeifer (gemäß 2005) auf Luftbild 2022, (Quelle: GeoPortal MV, mit eigener Bearbeitung)

### Reptilien

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

### Amphibien

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

## **15. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **15.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung**

Es wird eine ehemalige militärisch genutzte Anlage genutzt. Es erfolgt eine Neuordnung auf dem Areal, verbunden mit einer Neubebauung. Der Standort wird mit touristischer Nutzung nachgenutzt.

### **15.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung**

Der Tourismus als Wirtschaftszweig wird gestärkt.

### **15.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Die ehemalige militärische Nutzung wurde ohnehin beendet.

Es ist bereits touristische Nutzung entsprechend der damals rechtskräftigen Satzung 2006 realisiert worden; die landseitigen Sondergebiete sind derzeit noch unbebaut. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen gemäß den Planungszielen der Gemeinde festgelegt.

#### **15.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Wohnfolgebedarfe können lediglich im Zusammenhang mit den Betriebswohnungen entstehen (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen).

#### **15.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das nunmehr vorhandene Straßennetz. Das schließt sowohl die Verkehrsflächen innerhalb der Anlage als auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Straße Tarnewitz-Eulenkrug) ein.

Die zweite Ortsanbindung des Ostseebades an die Landesstraße (L 01) Klütz-Wismar bei Eulenkrug sorgt insgesamt für eine Splittung der Verkehrsströme. Die "Weiße Wiek" ist direkt über diese Anbindung erreichbar; auch für weiteren Ziel- und Quellverkehr in der östlichen Ortslage Boltenhagens besitzt die zweite Ortsanbindung Bedeutung. Zusätzliche Verkehre sind nur durch die noch zu bebauenden Sondergebietsflächen zu erwarten, die jedoch im Verhältnis zur bereits bestehenden Anlage einen geringen Teil ausmachen.

#### **15.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt.

Aufgrund der bereits erfolgten Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der damals/ seinerzeit rechtskräftigen Satzung (2006) wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB keine Bilanzierung vorgenommen. Bisher sind noch Teilflächen der Sondergebiete SO FW/TI 1 bis 3 sowie die zugehörigen erforderlichen Stellplätze nicht bebaut. Es handelt sich mittlerweile um anthropogen beeinflusste Siedlungsflächen. Es handelt sich überwiegend um Trittrasenflächen, die für die Bebauung bereits vorbereitet wurden. Es handelt sich somit um einen Zwischenstand der Nutzungen, der sich nach der Bauvorbereitung der Flächen ausgebildet hat. Die Eingriffe gemäß ursprünglicher Zielsetzung der damals/ seinerzeit rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 12 wurden bilanziert und ausgeglichen. Dies ist in der Plandokumentation dargestellt. Darüber hinaus ist zu verzeichnen, dass anstelle des Waldrandes nördlich der Straße am Wald und anstelle von Grünflächen Waldflächen festgesetzt sind. Damit wird dieser Bereich naturbelassen ausgebildet. Die Waldabstandsflächen sind entsprechend zu berücksichtigen, was sich zusätzlich vorteilig auswirkt. Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Der Eingriff wurde vollständig ausgeglichen. Mittlerweile sind die un bebauten Flächen anthropogen beeinflusst und liegen im Bereich von Wirkzonen der bisherigen Ferien- und Freizeitnutzungen.

#### **15.7 Kosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehenden Kosten.

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

---

### **1.            Anlass und Aufgabenstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde durch den 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30. Juni 2010 in Greifswald als unwirksam erklärt. Wegen der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 12 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch ein ergänzendes Bauleitplanverfahren die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU aufzustellen. Die Rechtswirksamkeit als Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU ist herzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des touristischen Standortes zu gewährleisten.

Neben der planungsrechtlichen Regelung des baulichen Bestandes erfolgt eine Regelung für die bisher noch nicht überbauten Flächen, die bislang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beplant sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll durch die Überplanung aufgehoben werden.

### **2.            Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Die Planungsziele sind im Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 6.1 – Planungsziele im Einzelnen aufgeführt.

Eine nicht mehr genutzte militärische Liegenschaft wurde mit dem Ziel einer zivilen Nachnutzung beplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU soll die planungsrechtliche Basis für eine Ferienanlage mit Hotel, Ferienhäusern und Ferienwohnungen unter Beachtung des auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 errichteten baulichen Bestandes geschaffen werden. Der heute vor Ort vorhandene bauliche Bestand wurde auf der Grundlage des seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und der daraufhin erfolgten Baugenehmigungen errichtet. Die Genehmigungen sind bestandskräftig und der Bestand ist somit als Vorbelastung zu werten. Mit dieser Planung werden die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen neben ihrem Bestand auch planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen der Festsetzungen sind Erweiterungen des Bestandes möglich und vorgesehen. Zusätzlich wird für diejenigen Flächen, für die keine Bebauung möglich ist, die Gebiete SO FW/TI1 bis SO FW/TI3 planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen.

Die Errichtung dazugehöriger touristischer Infrastrukturanlagen sowie nicht störender Gewerbebetriebe, die dem Tourismus dienlich sind, soll planungsrechtlich gesichert werden. Landseitige Einrichtungen der Fischereibetriebe, Gemeinschaftsanlagen des Sportboothafens sowie Einrichtungen zur Überwachung und Organisation des Hafens werden durch Ausweisungen entsprechender Sondergebiete beachtet. Verkehrsflächen und Stellplatzflächen werden entsprechend berücksichtigt.

Die Gestaltung von baulichen Anlagen soll sich durch Gebäude- und Dachformen, die Gestaltung von Straßen, Wegen und anderen Freiflächen an den Merkmalen des Orts- und Landschaftsbildes orientieren. Dies wird u. a. durch Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern erreicht.

Es ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 12 bereits im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte und nun aufgrund des Urteils ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Dabei wird der gemäß bestandskräftiger Baugenehmigungen realisierte Bestand als Vorbelastung bereits berücksichtigt. Zusätzliche Nutzungen werden auf den weiterhin freigebliebenen Flächen vorbereitet. Die Planungsziele wurden aktuell geprüft und angepasst; auf dieser Grundlage wurde der Entwurf 2023 erarbeitet.

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

#### Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Gemeindegebiet auf der Halbinsel Tarnewitz südlich des Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk". Es liegt direkt an der Ostsee östlich des Bebauungsplanes Nr. 14, der infrastrukturelle Einrichtungen der Marina beinhaltet. Für die Schaffung der Marina wurde der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt, der südlich des Bebauungsplanes Nr. 12 wasserseits liegt. Im Westen wird das Plangebiet durch den Verlauf des Tarnewitzer Baches begrenzt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU umfasst eine Fläche von ca. 35,08 ha.

#### Vorbelastungen

Derzeit werden die Flächen überwiegend als Feriengebiet für das Iberotel und das Dorfhotel mit dazugehörigen infrastrukturellen und gastronomischen Einrichtungen sowie landseits errichteten Gewerbeeinrichtungen des südlich angrenzenden Sportboothafens genutzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Nutzungen sind bereits umfangreich anthropogene Auswirkungen vorhanden, die als Vorbelastungen bei der Bewertung der Umweltbelange zu berücksichtigen sind. Diese Vorbelastungen ergeben sich aus dem Betrieb der Marina, den vorhandenen gewerblichen Einrichtungen im Bereich des Bootslagers und durch die Nutzung der Ferienanlage. Bedingt werden die Auswirkungen zusätzlich durch die Verkehre der Besucher und der Dienstleister des Ferienressorts.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Einrichtungen zur Ferienbeherbergung und ihrer Entwicklung sowie der Einrichtungen für die touristische Infrastruktur und Nutzung. Darüber hinaus sind auf Freiflächen innerhalb des Plangebietes planungsrechtliche Voraussetzungen gemäß Ursprungsplanung vorgesehen; diese werden an die heutigen Planziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen angepasst. Es ist ausdrücklich nicht das Ziel Dauerwohnen in diesem Bereich zu etablieren. Darüber hinaus ist es das Ziel, die bereits realisierte Durchgrünung des Gebietes zu sichern. Anstelle einer ursprünglich geplanten Grünfläche nördlich der Straße "Am Waldrand" ist nun wie ursprünglich vorhanden Wald vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Sensibilität am Standort. Voraussetzung für die Umsetzung des Plangebietes sind projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit zum Schutz der Tarnewitzer Huk und zum Schutz der Wismarbucht.

#### Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 35,08 ha. Es werden überwiegend bereits bebaute und genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die beabsichtigten Zielsetzungen und Festsetzungen sind in der Begründung-Teil 1 und im Text, Teil B, dargelegt. Der Bedarf an zusätzlichen Grund und Boden ist gering.

#### **4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

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

##### **4.1 Fachgesetze**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

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

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von besonderem Wert.

## **4.2 Fachpläne**

### **4.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Im RREP WM (2011) ist für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (RREP WM Programmsatz 3.1.3 (2)). Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 12 - NEU, die Errichtung weiterer Ferienwohnanlagen im Zusammenhang mit der vorhandenen Ferienanlage „Weiße Wiek“ und der Marina, sind in Übereinstimmung mit diesen Plänen.

In der Funktion als Siedlungsschwerpunkt soll die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zudem die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (RREP WM Programmsatz 3.3 (1) und (2)). Durch den Ferienpark als Anziehungspunkt für Touristen wird insbesondere die Siedlungsentwicklung gefördert.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelastung soll hingewirkt werden (RREP WM Programmsatz 5.1.4 (3)).

#### 4.2.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a. folgende Aussagen für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen:

- Teile des Gebietes auf der Halbinsel Tarnewitz werden als Wald und Grünland/Röhricht mit einer hohen bis sehr hohen (Bewertungsstufe 3) Bewertung dargestellt.
- Im Gemeindebereich sind überwiegend sickerwasserbestimmte Sande zu finden.
- Die Grundwasserneubildung wird überwiegend mit mittlerer Bedeutung (durchschnittlich 10-15%) eingestuft. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine mittlere Bedeutung ( $> 500 \leq 1.000 \text{ m}^3/\text{d}$ ). Südwestlich der Halbinsel Tarnewitz ist ein Fließgewässer mit Abschnitten der Strukturgüte Klasse 4 (deutlich beeinträchtigt) und Klasse 5 (merklich geschädigt) dargestellt.
- Hinsichtlich des Landschaftsbildpotenziales erfolgt für den Strandbereich im Ostseebad Boltenhagen keine Darstellung. Als wertvolle Landschaftsbildelemente sind jeweils westlich und östlich des Gemeindegebietes ein Fließgewässer mit Grünland/ Röhricht sowie südlich des Gemeindegebietes Wald/ Forst/ Feldgehölz vorhanden. Südlich der Halbinsel Tarnewitz an der Küstenlinie ist als wertvolles Landschaftsbildelement eine markante Reliefstruktur dargestellt.
- Als Küstengewässer und Küsten sind Bereiche mit ungestörter Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität von Küstengewässern vorhanden. Südlich des Gemeindegebietes ist eine Maßnahme zur vorrangigen Regeneration entwässerter Moore dargestellt.
- In der Wismarbucht sind Bereiche mit Rastplatzfunktion für Vögel mit hoher und sehr hoher Bedeutung dargestellt.
- Im Gemeindegebiet ist ein Fließgewässer mit der Maßnahme zur vorrangigen Strukturverbesserung naturferner Fließgewässerabschnitte und Wiederherstellung der Durchgängigkeit.
- Es sind Bereiche zur Sicherung ökologischer Funktionen vor Auswirkungen der Erholungsnutzung als Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen; Teilgebiete ohne menschliche Störentwicklung dargestellt.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist als Ort des Kultur- und Städtetourismus bzw. Kur- und Erholungsort verortet.
- Es ist weiterhin zur Entwicklung und Ordnung der Erholungsnutzung ein Raum mit aktuell starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzungen (Schwerpunkt- und Ordnungsbereich) dargestellt.

- Zur Infrastruktur Natur- und Landschaftserleben ist die Gemeinde als Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege verzeichnet.
- Es sind Bereiche mit besonderer Bedeutung (Biotopverbund, Freiraumstruktur, Küstengewässer – Vorschlag für Vorbehaltsgebiete) sowie Bereiche mit besonderen Entwicklungserfordernissen im Gemeindegebiet dargestellt.
- Die terrestrischen Naturräume sind durch Grundmoräne und holozäne Vermoorung geprägt.

Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU kann in Vereinbarung mit den Grundsätzen und Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern gebracht werden. Detaillierte Zielsetzungen für das Plangebiet sind auch aufgrund der Maßstabebene bedingt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nicht enthalten. Die allgemeinen Zielsetzungen können umgesetzt werden.

#### 4.2.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine weiteren Umweltziele formuliert. Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

#### 4.2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage maßgeblich.

Die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffenen Darstellungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 sind im Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 3.6 – Flächennutzungsplan im Einzelnen aufgeführt, womit hierauf verwiesen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 12 - NEU ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

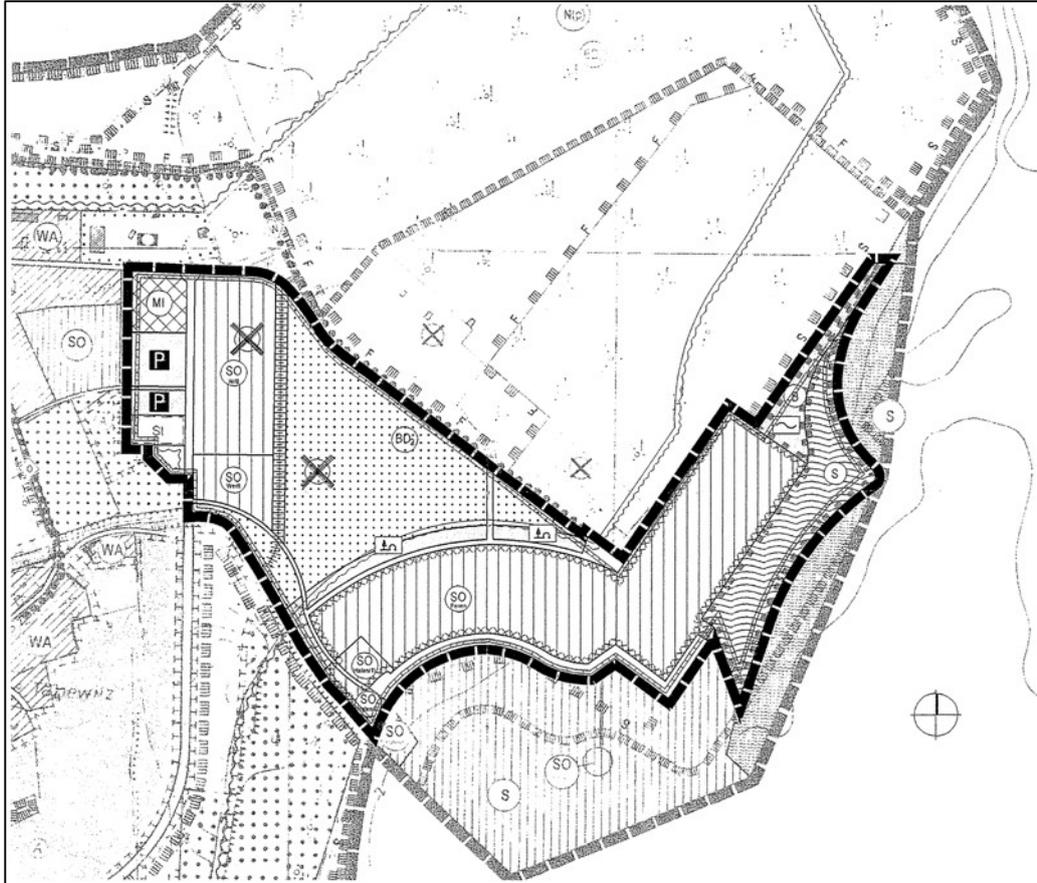


Abb. 15: Auszug 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen – Teilfläche des Marina-Ferienparks und des Winterlagers in Tarnewitz

#### 4.2.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt im Entwurf von Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan ist die Errichtung einer Marina und eines Ferienparks im südlichen Teil der ehemals militärisch genutzten Halbinsel Tarnewitz als Planziel dargestellt.

#### 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Natura 2000-Gebiete

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

##### Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 1934-302 „Wismarbucht“

##### Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

**Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“  
(DE 1934-302)**

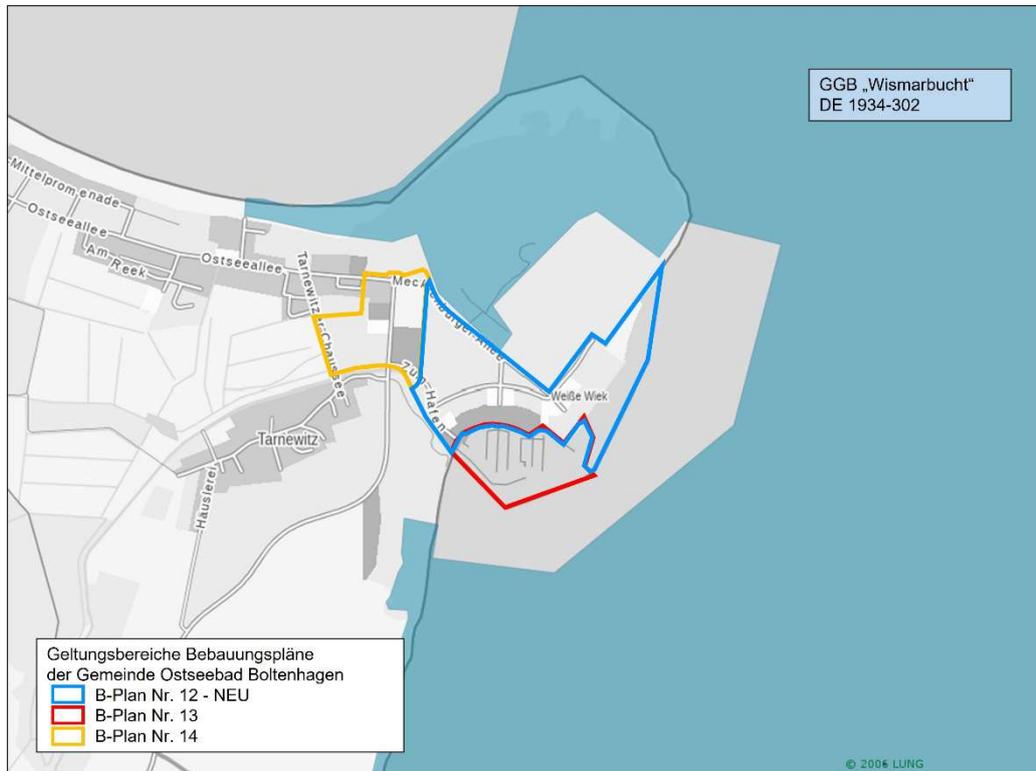


Abb. 16: Lage und Ausdehnung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet blau dargestellt

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU, es grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Der Plangeltungsbereich sowie der gesamte Bereich der Marina nehmen keine Flächen des Schutzgebietes ein. Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) liegt ein Managementplan vor, Abschluss Februar 2006. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“** weist eine Fläche von etwa 23.840 ha auf und schließt überwiegend die freien Wasserflächen der Ostsee in der Wismarbucht ein. Daneben sind auch Küstenbereiche einbezogen. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: *„Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.“*

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2006) wie folgt beschrieben:  
*„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für relevanten*

*Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.*

*Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.*

*Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und Naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“*

Es wurden alle in dem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I und alle Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie erfasst und die Erhaltungszustände ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle listet die im FFH-Gebiet kartierten FFH-Lebensraumtypen mit ihrem 2006 festgestellten Erhaltungszustand auf. Da 2020 eine Aktualisierung der Standarddatenbögen erfolgte, werden zudem die darin an die Europäische Kommission übermittelten Erhaltungszustände in die Tabelle aufgenommen.

Tab. 21: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbuch“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006

<b>EU-Code</b>	<b>Lebensraumtyp</b>	<b>EHZ lt. SDB (2020)</b>	<b>EHZ lt. MaP (2006)</b>
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	-	B
1130	Ästuarien	C	-
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	B
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	B
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	A	A
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	B
1310	Pioniervegetation mit <i>Salicornia</i> und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	A	A
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )	A	A
2110	Primärdünen	A	A
2120	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )	B	B

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2020)	EHZ lt. MaP (2006)
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	B	B
2160	Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i>	B	B
2190	Feuchte Dünentäler	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	B	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco-Brometalia</i> )	B	B
6510	Magere Flachlandmähwiesen	B	B

Die nachfolgende Tabelle stellt die im FFH-Gebiet erfassten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie mit ihrem Erhaltungszustand gemäß Managementplan von 2006 und Standarddatenbogen von 2020 dar.

Tab. 22: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2020 und gemäß Managementplan (MaP) von 2006; für einige Arten konnte kein signifikantes Vorkommen nachgewiesen werden (n.s. = nicht signifikant)

EU-Code	Arten	EHZ lt. SDB (2020)	EHZ lt. MaP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	B	B
1095	Meerneunauge ( <i>Petromyzon marinus</i> )	B	B
1099	Flussneunauge ( <i>Lampetra fluviatilis</i> )	C	B
1106	Lachs ( <i>Salmo salar</i> )	-	n.s.
1166	Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	B	B
1318	Teichfledermaus ( <i>Myotis dasycneme</i> )	-	B
1351	Schweinswal ( <i>Phocoena phocoena</i> )	-	n.s.
1355	Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	B	B
1364	Kegelrobbe ( <i>Halychoerus grypus</i> )	C	C
1365	Seehund ( <i>Phoca vitulina</i> )	B	B

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ sind in der dafür gefertigten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung<sup>2</sup> für das GGB „Wismarbucht“ unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU enthalten.

<sup>2</sup> FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAO Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.12.2020

**Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“  
DE 1934-401**

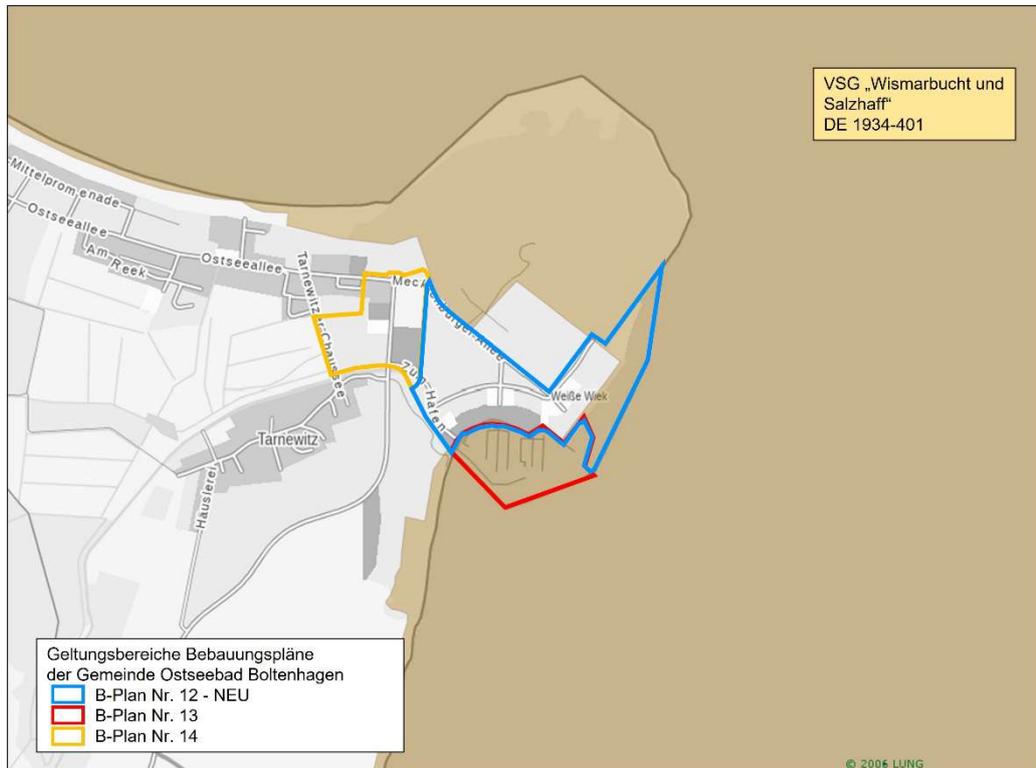


Abb. 17: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet blau dargestellt

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ befindet sich anteilig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU. Das Schutzgebiet umschließt das Plangebiet von Norden, Osten und Süden. Im Gegensatz zum nahezu deckungsgleichen Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ im Bereich und der Umgebung des Plangebiets nehmen die Wasserflächen, einschließlich der Marina und des Strandes Flächen des Vogelschutzgebietes ein.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 134-401) liegt ein Managementplan mit Datum vom 11. Dezember 2015 vor. Das Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich anteilig innerhalb des Plangebietes.

Das **Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“** ist im Bereich der Ostseeküste an der Wohlenberger Wiek von der Abgrenzung nahezu identisch mit dem vorgenannten Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“, umfasst im Landesinneren jedoch teilweise größere Bereiche, sodass das Gebiet eine Größe von 42.483 ha aufweist.

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „*Stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.*“

Der Schutzzweck wird im Managementplan (Grundlagenteil 2015) wie folgt dargestellt: „Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Nach § 1 Abs. 2 dieser Verordnung besteht der Schutzzweck des EU-VSG im Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume, die in der Anlage 1 zur Verordnung aufgeführt sind.“

Im Zuge der Erstellung des Managementplanes wurden alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden Habitate von Brut- und Rastvogelarten erfasst und deren Erhaltungszustände ermittelt. Diese werden nachfolgend anhand von Tabelle 3 für die Habitate der Brutvögel und Tabelle 4 für die Rastvögel aufgelistet.

Tab. 23: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP (2015)
A130	Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>	C	C
A048	Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>	B	C
A191	Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	C	B
A229	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	B	B
A094	Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	B	C
A193	Flusseeeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	C	A
A654	Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	B	C
A246	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	B	C
A639	Kranich	<i>Grus grus</i>	B	C
A194	Küstenseeschwalbe	<i>Sterna paradisaea</i>	C	B
A069	Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>	C	C
A238	Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	B	C
A338	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	B	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	B	B
A688	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	B	B
A081	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	B	C
A074	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	B	C
A162	Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	C	C
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C	C
A137	Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	C	C
A703	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	C	A
A176	Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	B	A
A236	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	B	C
A075	Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	B	C
A307	Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	B	C
A182	Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	B	B
A119	Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	B	C
A249	Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	B	C
A122	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	B	C
A667	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	B	C
A072	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	B	C
A320	Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	B	C
A195	Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	C	C

Tab. 24: Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP (2015)
A062	Bergente	<i>Aythya marila</i>	B	B
A394	Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	B	C
A723	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	B	C
A063	Eiderente	<i>Somateria mollissima</i>	B	B
A043	Graugans	<i>Anser anser</i>	B	C
A036	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	B	C
A170	Odinshühnchen	<i>Phalaropus lobatus</i>	B	B
A642	Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	B	A
A157	Pfuhlschnepfe	<i>Limosa lapponica</i>	B	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	B	B
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C	C
A067	Schellente	<i>Buscephala clangula</i>	B	B
A038	Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	B	C
A037	Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	B	C
A068	Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	B	nicht erfasst

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ sind in der dafür gefertigten SPA-Verträglichkeitsuntersuchung<sup>3</sup> für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU enthalten.

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

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

Naturschutzgebiet (NSG):

- „Tarnewitzer Huk“ (NSG\_275)

Das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ befindet sich nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU. Das Plangebiet grenzt punktuell im äußersten Nordwesten und Nordosten an das Schutzgebiet an.

<sup>3</sup> SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.12.2020

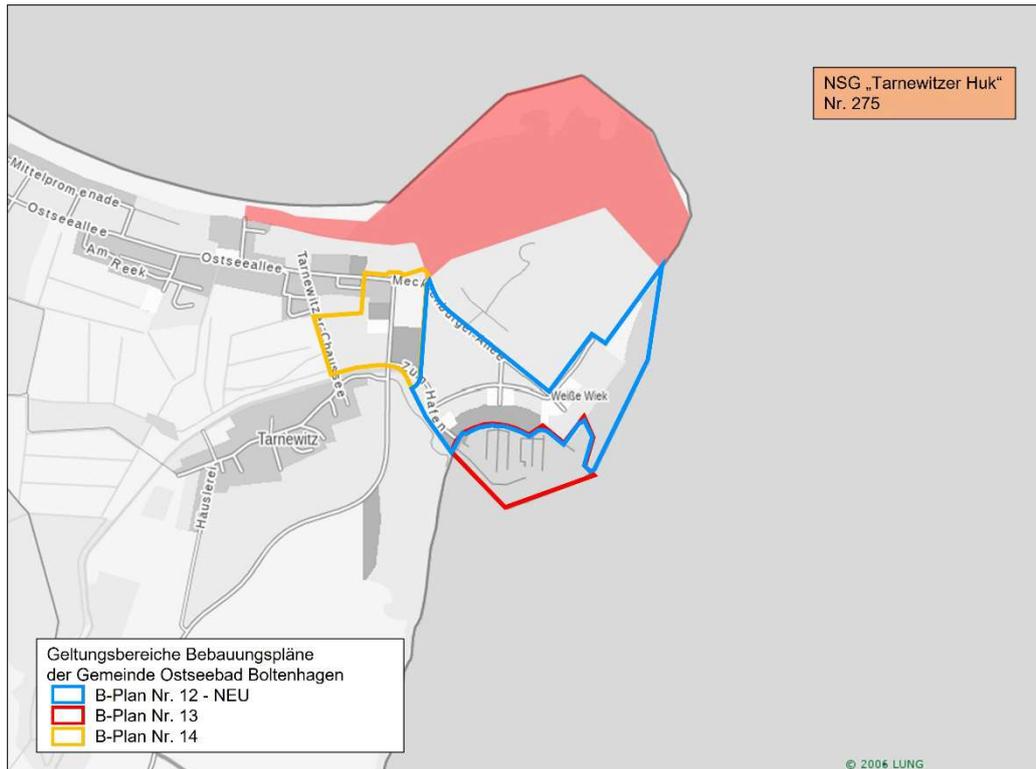


Abb. 18: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet blau dargestellt

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

#### Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im östlichen Bereich anteilig ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

- NWM30000HWI10500  
Biotopname: Offenwasser Bodden  
Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen

Außerhalb nördlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

- NWM06691  
Biotopname: Baumgruppe Birke  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Die Lage der Biotopie ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

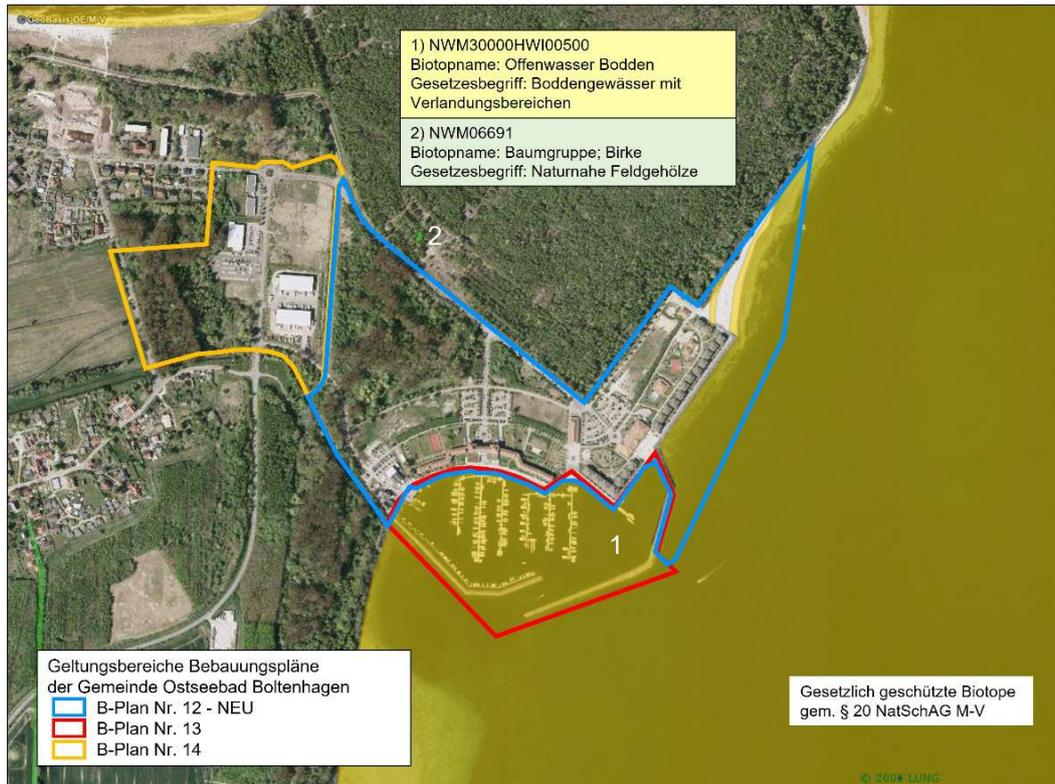


Abb. 19: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet blau dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

#### Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

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

Im Zuge der Planvorbereitung wurde eine artenschutzfachliche Bewertung vorgenommen. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse, das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ in der Umgebung sowie die in der Umgebung vorhandenen Biotope und geschützten Biotope wird im Umweltbericht beachtet.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung ist in jeder Bearbeitungsphase zur Planaufstellung durchgeführt worden. Zuletzt wurden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes artenschutzrechtliche Überprüfungen vorgenommen. Die zuletzt gefertigten Artenschutzfachberichte dienen als Grundlage für die Entscheidung und die Vorgabe von Maßnahmen. Dabei ist beachtlich, dass die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 12 realisierten Artenschutzmaßnahmen

dauerhaft zu sichern sind und im Rahmen der Bewertung der konkreten Maßnahmen auf den Erfolg einzugehen ist (Monitoring).

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Auf dem Gelände einer ehemaligen Militärliegenschaft befinden sich landseits eine Hotelanlage und eine Ferienhausanlage mit Flaniermeile „Weiße Wiek“ sowie entsprechende Infrastrukturanlagen. Weiterhin befinden sich hier gastronomische Einrichtungen und maritimes Gewerbe (Bootswerft, Slipanlage) sowie ein Sportboothafen und ein Steg mit Fischerhütten.

Die vorhandene Bebauung und Nutzung ist seit Inbetriebnahme 2009 in den Ist-Zustand eingegangen. Die durch Baugenehmigung legitimierte und realisierte Bebauung und Nutzung besteht damit mehr als 10 Jahre. Sie kann daher dem Ist-Zustand zugeordnet werden und ist damit Vorbelastung im rechtlichen Sinne. Die vorhandene Bebauung und Nutzung stellt den Bestand dar und wird bei der Bewertung des Umweltzustandes als Status quo, der den gegenwärtigen Zustand der Umwelt und ihrer Bestandteile widerspiegelt, berücksichtigt.

Ebenso werden die im Zuge der ursprünglichen Planaufstellung festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als verbindlich angenommen. Deren Realisierung wird beständig einem Monitoring unterzogen. Im Bereich der Flächen des Abschirm- und Gliederungsgrüns, die ursprünglich nördlich der Straße "Am Waldrand" vorgesehen waren, werden Flächen für Wald unter Berücksichtigung der vorgelagerten Waldflächen vorgesehen. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirm- und Gliederungsgrün verbleiben so wie ursprünglich beabsichtigt westlich der Straße zum Hafen. Ansonsten ergeben sich in Bezug auf das ursprüngliche Grundkonzept keine erheblichen Änderungen und Abweichungen. Somit werden die ursprünglich beabsichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als realisiert und Bestand berücksichtigt.

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

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

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

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und

- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
  - Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden eine Artenschutzrechtliche Bewertung unter Verwendung vorhandener Gutachten<sup>4 5</sup> durch den Gutachter Martin Bauer erstellt (Stand 01.09.2023). Grundlage sind die bereits vorliegenden Artenschutzfachberichte, die unter Berücksichtigung des derzeitigen baulichen und genutzten Bestandes und entsprechender örtlicher Begehungen und Bewertungen ersetzt werden.

## **6.2 Bewertungsmethodik**

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

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

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),

---

<sup>4</sup> Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Boltenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, im Auftrag des Planungsbüros Mahnel, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 30.11.2018

<sup>5</sup> Erfassung und Bewertung von Biotoptypen und Arten im Bereich des einstweilig sichergestellten Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275), Martin Bauer, Grevesmühlen, 2008

- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen sowie durch den Betrieb der Anlagen und dem damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

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

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

### 6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

#### 6.3.1 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist aufgrund der realisierten Bebauungen und der Nutzungen anthropogen geprägt und touristisch erschlossen. Untergeordnete Teile des Plangebietes sind bisher noch nicht baulich realisiert, jedoch auch deutlich anthropogen geprägt. Dies betrifft sämtliche Bereiche zwischen dem Tarnewitzer Bach im Westen und der Halbinsel Tarnewitz im Norden und Osten. Lediglich der Wald zwischen der Straße "Am Waldrand" und der Mecklenburger Allee sowie der Straße zum Hafen kann als eher unbeeinflusst bewertet werden; Auswirkungen durch den fließenden Verkehr der umlaufenden Straßen sind jedoch beachtlich. Ansonsten ist der Bereich anthropogen geprägt und mit siedlungstypischen Arten gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 ausgestattet.

Die Artenschutzrechtliche Bewertung unter Verwendung vorhandener Gutachten, erstellt durch den Gutachter Martin Bauer (Stand 01.09.2023) gilt als selbständiger Teil zur Begründung. Die Erkenntnisse des gefertigten Gutachtens werden für die Planbegründung genutzt.

Es erfolgt eine aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung der Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Notwendigkeit und es werden Vorschläge zur Optimierung/ Abänderung der Artenschutzmaßnahmen gemacht.

Es wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

#### Fledermäuse

Es wurden im Gutachten des Büros GGV, Herr Grell, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Fledermausarten festgestellt. Es handelt sich hier um ubiquitäre Arten mit geringer Gefährdung und zudem um ein Artenspektrum gehölzbetonter Siedlungsbereiche.

Tab. 25: Artenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet (GGV 2018) [BAUER]

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
<b>Großer Abendsegler</b>	<i>Nyctalus noctula</i>	<b>Sg</b>	<b>3</b>	<b>V</b>	<b>IV</b>
<b>Breitflügelfledermaus</b>	<i>Eptesicus serotinus</i>	<b>Sg</b>	<b>3</b>	<b>V</b>	<b>IV</b>
<b>Mückenfledermaus</b>	<i>Pipistrellus</i>	<b>Sg</b>	<b>D</b>	<b>-</b>	<b>IV</b>
<b>Zwergfledermaus</b>	<i>Pipistrellus</i>	<b>Sg</b>	<b>4</b>	<b>D</b>	<b>IV</b>

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
<b>Rauhautfledermaus</b>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<b>Sg</b>	<b>4</b>	-	<b>IV</b>
<b>Wasserfledermaus</b>	<i>Myotis daubentoni</i>	<b>Sg</b>	<b>4</b>	-	<b>IV</b>
<b>Fransenfledermaus</b>	<i>Myotis natterei</i>	<b>Sg</b>	<b>3</b>	-	<b>IV</b>
<b>Braunes Langohr</b>	<i>Plecotus auritus</i>	<b>Sg</b>	<b>4</b>	<b>V</b>	<b>IV</b>

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns (LABES ET AL. 1991) und der Roten Liste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG ET AL. 2008) angegeben.

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

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

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Brutvögel

Im eigentlichen Plangeltungsbereich sowie im planungsrelevanten Umfeld kommen bzw. kamen keine artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten vor. Der Plangeltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Bei der Erfassung durch Grell (2018) wurden 83 Brutvogelarten festgestellt. Es handelt sich um Brutvögel, Nahrungsgäste und Zugvögel. Artenschutzrechtlich relevant sind nur die Brutvogelarten, die im Plangeltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzenden Umfeld brüten. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten werden in der Artenschutzrechtlichen Bewertung des Gutachters Herr Bauer ausführlich betrachtet. Alle anderen festgestellten Arten kommen nach wie vor auch bei Umsetzung der Maßnahmen aus dem Bebauungsplan in gleicher Qualität vor. Es handelt sich hier um anpassungsfähige und wenig störungsempfindliche Arten.

Tab. 26: Artenliste der planungsrelevanten Brutvogelarten (GGV 2018) [BAUER]

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)
1	<b>Mittelsäger</b>	<i>Mergus serrator</i>	I	<b>Sg</b>	-	-
2	<b>Gänsesäger</b>	<i>Mergus merganser</i>	I	<b>Sg</b>	-	-
3	<b>Sandregenpfeifer</b>	<i>Charadrius hiaticula</i>	I	<b>Sg</b>	-	-
4	<b>Neuntöter</b>	<i>Lanius collurio</i>	I	<b>Sg</b>	-	-
6	<b>Sperbergrasmücke</b>	<i>Sylvia nisoria</i>	I	<b>Sg</b>	<b>3</b>	<b>V</b>
7	<b>Grünspecht</b>	<i>Picus viridis</i>	I	<b>Sg</b>		

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

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

**Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)**

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

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Reptilien

Im Plangeltungsbereich wurden im Gutachten von GGV, Herr Grell, keine Reptilien festgestellt. Im Plangeltungsbereich wurden durch den Gutachter Herrn Bauer die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten 2022 nachgewiesen. Die Zauneidechse kommt aufgrund der nicht geeigneten Habitatstrukturen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Tab. 27: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER 2022)

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

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

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

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

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Amphibien

Es befinden sich keine Kleingewässer, die eine Bedeutung für Amphibien haben könnten im Plangeltungsbereich bzw. in der relevanten Umgebung. r In der nachfolgenden Tabelle sind die im Gutachten des Büros GGV, Herr Grell, festgestellten Arten aufgeführt.

Tab. 28: Artenliste der Amphibien im Plangeltungsbereich (GGV 2018) [BAUER]

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
<b>Erdkröte</b>	<b><i>Bufo bufo</i></b>	<b>Bg</b>	<b>3</b>	-	-
<b>Kreuzkröte</b>	<b><i>Bufo calamita</i></b>	<b>Sg</b>	<b>2</b>	<b>V</b>	<b>IV</b>
<b>Teichmolch</b>	<b><i>Triturus vulgaris</i></b>	<b>Bg</b>	<b>3</b>	-	-

<b>Teichfrosch</b>	<b><i>Rana kl. esculenta</i></b>	<b>Bg</b>	<b>3</b>	-	-
<b>Moorfrosch</b>	<b><i>Rana arvalis</i></b>	<b>Sg</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	-
<b>Grasfrosch</b>	<b><i>Rana temporaria</i></b>	<b>Bg</b>	<b>3</b>	-	-
<b>Europ. Laubfrosch</b>	<b><i>Hyla arborea</i></b>	<b>Sg</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>IV</b>

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

#### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

#### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### **Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie**

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

Der Plangeltungsbereich stellt eine untergeordnete Funktion als Winterquartier für die Arten Erdkröte und Kreuzkröte dar. Der Europäische Laubfrosch besitzt im Grabenabschnitt innerhalb des Plangeltungsbereiches einen Lebensraum. Der Laubfrosch besitzt einen Hauptlebensraum im NSG „Tarnewitzer Huk“.

#### 6.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Aufgrund der siedlungstypischen floristischen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung ist eine geringe faunistische Bedeutung der Flächen bedingt. Dies ist dokumentiert im Artenschutzfachbericht von 2023 (Bauer). Die biologische Vielfalt im anthropogen genutzten Bereich innerhalb des Plangebietes ist wenig ausgeprägt. Dies ist durch die siedlungstypischen Arten und Flächen bedingt. Die Waldflächen liegen naturbelassen nördlich der Straße "Am Waldrand", sind jedoch von öffentlichen Straßen und gewerblichen Einrichtungen umgeben; befinden sich somit in einer Siedlungslage. Dies wirkt sich auf die mäßige Bewertung der biologischen Vielfalt aus.

Es handelt sich überwiegend um Trittrasenflächen, die mehrmals jährlich gemäht werden und Siedlungsgebüsche und Siedlungshecken.

#### 6.3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 35,08 ha.

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich weitestgehend um die mit einer Hotelanlage und Ferienhausanlage und dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen baulich genutzte und teilweise bereits versiegelte Fläche.

Im Bereich nördlich der Hotelanlage befinden sich neben den Park- und Stellplatzflächen unbebaute Flächen, daran schließen sich Richtung Norden Waldflächen an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplanes. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grundlage maßgeblich.

Mit der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 12 werden die Zielsetzungen des Gesamtkonzeptes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen berücksichtigt.

#### 6.3.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Sande der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003). Die Bodengesellschaften werden beschrieben als Sand-Gley/Regosol (Ranker); holozäne Sande, marin-brackisch und limnisch, mit Grundwassereinfluß, eben (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>, Zugriff August 2023).

Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung überwiegend gestört. Ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften sind durch die bestehende Nutzung bereits gegeben. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die ehemalige militärische Nutzung und damit verbundenen Flächenversiegelungen und Munitionsbergungen.

Für die Böden innerhalb des Plangebietes wird die Bodenfunktion mit einer „geringen Schutzwürdigkeit – primär bei Bedarf baulich zu nutzender Boden“ bewertet. Der natürliche Bodenzustand und die natürliche Bodenfruchtbarkeit werden jeweils mit sehr gering eingeschätzt (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>, Zugriff August 2023).

Für den Bereich des Projektgebietes zu dem neben dem Bebauungsplan Nr. 12 auch Flächen des Bebauungsplanes Nr. 13 und 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören, erfolgt die Kampfmittelberäumung im Zeitraum vom 01.09.1997 bis 20.11.1997. Durch das Landesamt für Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst, wurde mit Schreiben vom 10.12.1997 mitgeteilt, dass eine Unbedenklichkeit für zukünftige Baumaßnahmen gegeben wurde. Die Flächen wurden nach dem seinerzeitigen Stand der Technik nach Kampfmitteln überprüft, so dass die Unbedenklichkeit für zukünftige Baumaßnahmen gegeben war. Dies ist mit dem Hinweis kombiniert worden, dass bei Auffinden von Kampfmitteln der Munitionsbergungsdienst einzubinden ist. Der bei den Maßnahmen freigelegte Bauschutt wurde auf Halde gelegt. Bunker- und Kellerräume wurden bis zur Fußbodensohle durchgearbeitet. Flächen, auf denen es möglich war, wurden mit ferromagnetischen Suchgeräten abgesucht. Alle Abfluss- und Versorgungsschächte sowie Kanalsysteme sind nach Kampfmitteln überprüft worden. Erdwälle wurden wieder eingeebnet. Aufgrund der Ausführungen und der weitergehenden Realisierung wird davon ausgegangen, dass Gefahr von Altlasten oder Munitionsfunden nicht ausgeht.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU weist eine ebene Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen zwischen 2 m und 4 m (Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek (ÖbVI), 23970 Wismar, vom 24.07.2023, Bezugssysteme: Lagebezug: ETRS/UTM-33, Höhenbezug: HN76).

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Boden im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

#### 6.3.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet befindet sich anteilig innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens von 150 m.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes  $> 10$  m. Im westlichen Bereich beträgt der Grundwasserflurabstand  $\leq 2$  m. Der Grundwasserleiter ist im westlichen Bereich des Plangebietes überwiegend unbedeckt (Mächtigkeit bindiger Deckschichten:  $> 5$  m), im zentralen Bereich teilweise quasi bedeckt (Mächtigkeit bindiger Deckschichten:  $> 5$  m) und überwiegend bedeckt (Mächtigkeit bindiger Deckschichten:  $> 5$  m). Im östlichen Bereich ist der Grundwasserleiter bedeckt (Mächtigkeit bindiger Deckschichten:  $> 5$  m), sodass hier eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate mit und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im westlichen Plangebiet bei 105,1 mm/a und im östlichen Plangebiet bei 162,4 mm/a (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>, Zugriff August 2023).

Das östliche Plangebiet befindet sich anteilig innerhalb des Küstengewässers „Wismarbucht“. Südwestlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend verläuft der Tarnewitzer Bach und mündet in die Wismarbucht.

Die Wismarbucht stellt ein Hochwasserrisikogebiet dar. Der Teil des Plangebietes westlich der Baltischen Allee befindet sich innerhalb von Überflutungsflächen von Extremereignissen gemäß Hochwasserrisikomanagement (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>, Zugriff August 2023).

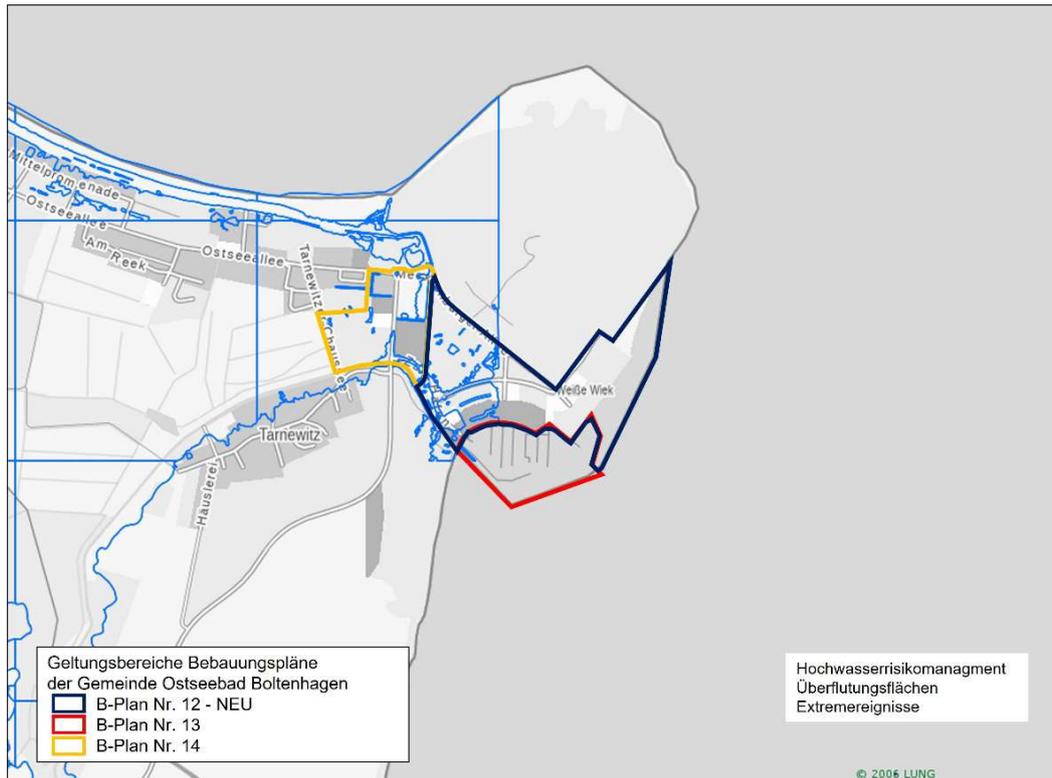


Abb. 20: Darstellung Überflutungsflächen Extremereignis gemäß Hochwassermanagement, Plangebiet dunkelblau dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), August 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### 6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte ([www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm)).

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Das Klima für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird als warm und gemäßigt beschrieben. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,6 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 855 mm (Klimadaten der Städte weltweit, [climate-data.org](http://climate-data.org)).

Das Plangebiet selbst nimmt auf Grund der bereits vorhandenen Versiegelung keine lokalklimatische Bedeutung ein. Durch bereits bestehende versiegelte Flächen sind schon Aufheizungseffekte vorhanden.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Luft und des Schutzgutes Klima gemäß Anlage 1 der HzE, bspw. Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung, Luftaustauschbahnen, insb. zw. unbelasteten und belasteten Bereichen sowie Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (Staubfilterung, Klimaausgleich) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Luft im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

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

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die geplanten Nutzungsintensivierungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Lage des Plangebietes sind die Flächen bereits durch die angrenzenden Nutzungen neben den bereits bestehenden Vorbelastungen beeinflusst.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Errichtung weiterer Ferienhauseanlagen zusätzlich zu der derzeit bestehenden Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden. Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 29: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> </ul>

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

### 6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und kleinräumig in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Im Plangeltungsbereich ist kein Landschaftsbildraum benannt. Der Landschaftsbildraum wird mit mittel bis hoch bewertet. Der Plangeltungsbereich befindet sich anteilig in einem Bereich, dessen Funktion der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume mit hoch bewertet wird (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>, Zugriff August 2023).

Das Landschaftsbild wird durch die Hotelanlage und die Ferienhausanlage sowie dazugehörige Infrastrukturen und den angrenzenden Sportboothafen im Süden sowie die Werfthallen im Westen bestimmt. Das Waldgebiet des Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ sowie die Wismarbucht im Umfeld des Plangebietes sind als landschaftsbildprägend einzustufen.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt nur eine allgemeine Bedeutung.

#### 6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ostseebades Boltenhagen, welches stark fremdenverkehrlich orientiert ist. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Gemeindegebietes auf der Halbinsel Tarnewitz. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und Nutzungen eine hohe Erholungsfunktion.

Aufgrund bereits bestehender Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) auf das Plangebiet.

Aufgrund landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung des Plangebietes sind Gerüche und Lärmbelästigungen aus der Landwirtschaft nicht auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Ostsee. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Für diesen Fall sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Küstenschutzanlagen, die vom Land M-V errichtet wurden und unterhalten werden, sind in diesem Bereich nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Es bestehen Hochwasserschutzanlagen, die durch die Mole und durch Deiche gebildet werden. Insofern besteht Hochwasserschutz. Darüberhinausgehender Hochwasserschutz ist durch den Privaten zu gewährleisten.

#### 6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Vorhabens ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt.

Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmales sichergestellt wird. Alle durch diese

Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Die Lage des Bodendenkmals ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 21: Lage Bodendenkmal (dunkelblau) aus Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 14.09.2011 zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Tarnewitzer Huk“

#### 6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Die derzeitigen Nutzungen bleiben weiterhin bestehen. Die Sondergebietsflächen für Ferienwohnungen und Touristische Infrastruktur SO-FW/TI1, SO-FW/TI2 und SO-FW/TI3 würden nicht bebaut, bisher unversiegelte Flächen würden nicht versiegelt werden. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bliebe vorerst bestehen.

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

### 6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### Baubedingte Auswirkungen

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

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Reptilen und Amphibien getroffen.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu weiteren Versiegelungen und somit zum dauerhaften Verlust von Lebensraumstrukturen. Im Plangeltungsbereich befindet sich anteilig das gesetzlich geschützte Biotop „Offenwasser Bodden“ (NWM30000HWI00500). Der Bereich der vorhandenen Ferienanlage in Angrenzung an das Biotop ist durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Die Beeinträchtigung des nach § 20 gesetzlich geschützten Biotops erhöht sich durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen unwesentlich.

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie durch die geplanten Verkehrsflächen kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen. Für die Brutvogelarten Mittelsäger, Gänsesäger, Sandregenpfeifer und Sperbergrasmücke wurden in der Artenschutzrechtlichen Bewertung durch den Gutachter Herr Bauer detaillierte Aussagen getroffen. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen als nicht maßgeblich zu bewerten. Es bestehen bereits innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes Vorbelastungen durch den vorhandenen Ferienpark mit zugehöriger Infrastruktur. Die vorkommenden Arten sind entsprechend an die Störquellen gewöhnt. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

#### **Fazit:**

**Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten.**

### 6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

#### Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Mit der

Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen, sodass sich daraus bereits Auswirkungen ergeben. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die Neuversiegelung erfolgt auf im Wesentlichen unbebauten und anthropogen vorbelasteten Flächen. Die Versiegelung wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bilanziert. Geringfügige Abweichungen nach oben oder nach unten werden hingenommen, da sich zum heutigen Zeitpunkt die Flächen als vorbelastet unter Berücksichtigung der bereits realisierten baulichen und genutzten Umgebung darstellt. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach derzeitiger Bewertung nicht als erforderlich angesehen.

Marginale Änderungen berühren die Grundzüge der Planungsabsicht nicht. Es handelt sich ohnehin um Belastungen, die sich nach innen hin auswirken.

Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet.

#### **Fazit:**

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.**

### 6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Die vorhandenen Böden sind anthropogen geprägt und durch die gegenwärtige Nutzung bereits gestört.

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

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen in den Sondergebietsflächen für Ferienwohnungen und Touristische Infrastruktur SO-FW/TI1, SO-FW/TI2 und SO-FW/TI3 sowie zu Versiegelungen im Bereich der privaten Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung und seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich. Eine zusätzliche Bewertung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nicht. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt und für das Gesamtkonzept umgesetzt. Diese Kompensationsmaßnahmen werden als hinreichend bewertet. Weitere Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Flächenversiegelung werden nicht erforderlich.

Mit dem seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2006) wurden ausgleichspflichtige Vorhaben vorbereitet. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 12 (2006) ermittelt und ausgeführt. Dies ist in der weitergehenden Dokumentation dargestellt. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Regelung für die noch unbebauten Freiflächen ist das ergänzende Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung notwendig. Für die 3 noch zu bebauenden Teilflächen werden die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung heutiger Zielsetzungen getroffen. Die im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb der Gebiete SO FW/TI1 bis TI3 verbundenen Eingriffe werden als ausgeglichen angesehen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die Eingriffe ermittelt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bestimmt. Diese werden auch derzeit als hinreichend gesehen, um den Nachweis des Ausgleichs für Eingriffe zu erbringen. Eine weitere Veränderung am Standort hat durch anthropogene Einflüsse stattgefunden. Es handelt sich insgesamt bei den Baugebieten und den noch unbebauten Freiflächen um einen Siedlungsbereich, der von öffentlichen Straßen umgeben ist. Innerhalb des Plangebietes bleibt der Wald naturbelassen erhalten. Außerhalb des Plangebietes befinden sich Rückzugsflächen für die Arten. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht als notwendig eingeschätzt. Die Darlegungen zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung finden sich unter Teil 2, Gliederungspunkt 8.

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind zwar Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten, erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Boden durch Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

#### **Fazit:**

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.**

#### 6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es

durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenwassers durch neu versiegelte Flächen. Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen und Stellplätzen wird in den Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU aufgefangen.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, Stand Satzung 2006, wurden die nachfolgenden Darlegungen übernommen. Das Planverfahren wird genutzt, um die erfolgreiche Umsetzung der ursprünglichen Darlegungen zu prüfen und mit den zuständigen Behörden ggf. weitere Erfordernisse abzustimmen.

*"Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern oder einer erneuten Nutzung zugeführt werden. Das auf den Straßen und Stellplätzen anfallende Regenwasser ist über einen Ölabscheider dem Tarnewitzer Bach zuzuleiten. Die Entwässerung der Promenade sowie der angrenzenden Versorgungsstraße erfolgt seeseitig. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen. Als nicht schädlich verunreinigt gilt Niederschlagswasser von Dachflächen. Eine Einleitung in den an das Plangebiet angrenzenden Tarnewitzer Bach bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung, bei deren Antrag entsprechende hydraulische Berechnungen beizufügen sind."*

Nach aktueller Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) 2023 wird hier Folgendes aufgenommen. Die im Plangebiet mittlerweile realisierten Regenwasserrückhaltebecken nördlich der Straße "Am Waldrand" dienen der Straßenentwässerung und werden als Versickerungsbecken genutzt (Eigentum Gemeinde). Überläufe zum "Tarnewitzer Bach" gibt es hierfür nicht. Der ZVG unterhält diesen Anlagenbestand. Gemäß dem ursprünglichen Konzept wurde die Ableitung des Niederschlagswassers der Promenade in die Ostsee umgesetzt. Der Leitungsbestand für private Leitungen liegt beim ZVG vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

Zu ggf. erforderlichen Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme ist eine wasserrechtliche Zustimmung erforderlich. Diese ist im Zuge der Planung der Baumaßnahmen bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Ferner ist der Versiegelungsgrad der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu prüfen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Anforderungen (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz M-V) nachweislich einzuhalten.

**Fazit:**

**Die Auswirkungen insgesamt auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.**

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima werden als unerheblich, da zeitlich befristet, bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Errichtung weiterer Ferienwohnanlagen ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Anreise- und Abreise-Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Erweiterung der dauerhaften Versiegelung im Plangebiet wird zu lokal begrenzten Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas führen. Die versiegelten Flächen bedingen besonders in den Sommermonaten erhöhte Aufwärmeeffekte. Die Flächen besitzen keine Relevanz für Kaltluftströme auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage unmittelbar an der Wismarbucht ist eine gute Qualität der Luft vorhanden und es sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima durch die weitere Errichtung von Ferienwohnungen in der bestehenden Ferienressortanlage erwartet. Aufgrund der bestehenden allgemeinen Vorbelastung kann diese Mehrbelastung als gering eingeschätzt werden.

**Fazit:**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima werden insgesamt als unerheblich bewertet.**

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen. Für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“ wurden für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung<sup>6</sup> sowie für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

---

<sup>6</sup> FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAO Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.012.2020

eine SPA-Verträglichkeitsuntersuchung<sup>7</sup> durch das Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (IfAÖ), Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock im Auftrag des Planungsbüros Mahnel erstellt.

Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzgebietes geprüft und bewertet. Wesentliche Projektwirkungen ergeben sich jeweils aus dem Betrieb der Ferienanlage durch eine mögliche Ausdehnung ungerichteter Nutzung in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. in das Europäische Vogelschutzgebiet hinein. Die Beeinträchtigungen werden unter Voraussetzung der Durchführung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung als nicht erheblich bewertet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung werden von der Zunahme der touristischen Nutzung auch unter Beachtung möglicher Summationseffekte keine erheblichen Auswirkungen auf maßgebliche FFH-Lebensraumtypen und Arten sowie Brut- und Rastvogelarten erwartet. Im Ergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Maßnahmen für eine Verträglichkeit und zur Schadensbegrenzung werden in den FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ und für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ benannt.

**Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“**

In der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird zusammenfassend eingeschätzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und seiner maßgeblichen Bestandteile durch das Projekt sowie durch Summationswirkung des Projekts mit anderen Plänen bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung auszuschließen sind.

**Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“**

In der SPA-Verträglichkeitsuntersuchung wird zusammenfassend eingeschätzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und seiner maßgeblichen Bestandteile durch das Projekt sowie durch Summationswirkung des Projekts mit anderen Plänen bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung auszuschließen sind.

Die Verträglichkeitsgutachten gelten für sich unabhängig und selbständig zu der Plandokumentation. Sie werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.

**Fazit:**

**Die Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete werden bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung als nicht erheblich eingeschätzt.**

---

<sup>7</sup> SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.12.2020

#### 6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

##### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

**Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine mäßige Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden bisher unbebaute Flächen überbaut und versiegelt. Es erfolgt die Errichtung weiterer Ferienwohnungen und zugehöriger verkehrlicher Flächen. Der bisher unbebaute Raum nördlich der vorhandenen Ferienhotelanlage und Ferienwohnanlage wird mit der geplanten Bebauung verändert. Das Landschaftsbild ist seeseitig weit sichtbar durch das Ferienressort „Weiße Wiek“ und die Marina geprägt. Eine Bebauung in der „2. Reihe“ ändert das Landschaftsbild unerheblich, da diese adäquat zum Bestand erfolgt. Nördlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU schließt sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ an. Der Übergangsbereich von dem touristisch geprägten Ferienanlagegebiet zum landschaftlich geprägten Naturschutzgebiet gestaltet sich weiterhin durch vorhandene und zu erhaltende Gehölz- und Heckenstrukturen.

##### Fazit:

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich bewertet.**

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

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Ferienwohnanlagen geschaffen.

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können bedingt durch die Baufahrzeuge Emissionen durch Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen auftreten. Hierzu zählen Störungen der Erholungsfunktion, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist die Sicherung und Entwicklung des touristischen Standortes „Weiße Wiek“.

Mit der Entwicklung der Ferienhausanlage in den Sondergebieten SO-FW/TI1 bis SO-FW/TI3 wird die bestehende Anlage um eine Bettenkapazität von etwa 10 % und zusätzliche Infrastruktureinrichtungen erweitert. Diese waren ursprünglich zwar schon vorgesehen, wurden jedoch nicht realisiert. Nunmehr ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Flächen notwendig, um das Vorhaben zu realisieren. Unter Berücksichtigung des Bestandes, der als Vorbelastung zu sehen ist, ist von Auswirkungen durch den Tourismus- und

Besucherverkehr auszugehen. Kompensationen können insbesondere durch die Verbesserung des ÖPNV erfolgen.

Unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umgebung können ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Geruchsmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen aufgrund der Lage im östlichen Gemeindegebiet direkt an der Wismarbucht nicht von Belang sind.

**Fazit:**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die UNB unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

**Fazit:**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen als unerheblich eingeschätzt.**

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Durch die künftig mögliche Bebauung und die Verkehrsflächen geht Boden verloren der bisher Bodenfunktionen übernommen hat, obwohl er bereits durch verschiedene anthropogene Vornutzungen geprägt war (militärische Nutzung). Die bisher noch verbliebenen unversiegelten Flächen in Teilbereichen an der Straße "Am Waldrand" nördlich der Ferienanlage für das Iberotel und das Dorfhofel werden gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft versiegelt und somit gehen auf diesen Flächen die Bodenfunktionen verloren. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden. Es kommt lediglich noch zur Herstellung von privaten Verkehrsflächen. Eine Überbauung ist bereits bei der Beplanung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt. Entsprechend wurden zur Kompensation Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der neu versiegelten Flächen als gering bewertet werden. Zudem wurden die Bauungen überwiegend bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 12 realisiert und die vorliegenden Baugenehmigungen sind bestandskräftig. Festsetzungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden bereits geschaffen.

Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Hier kann auch eingriffsmindernd die Zunahme der Elektromobilität bewertet werden. Die Elektromobilität war zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planvorbereitungen noch nicht entwickelt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Die Erweiterung der Versiegelung im Plangebiet wird zu lokalen Veränderungen des Kleinklimas führen. Die versiegelten Flächen bedingen besonders in den Sommermonaten erhöhte Aufwärmeeffekte. Der Erhalt der Waldflächen im nördlichen Teil des Plangebietes und des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Aufgrund der Lage an der Ostsee besteht ohnehin eine günstige klimatische Ausgangssituation durch den permanenten Luftaustausch.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet aufgrund der bereits erfolgten anthropogenen Nutzung unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das ergänzende Nutzungskonzept auf Teilflächen keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen im Vergleich zu der bisherigen Situation von Bebauung und Nutzung von Freiflächen entwickeln werden. Dies wird zunehmend auch dadurch begründet, dass die Anlage von sich aus bereits als Ferienanlage funktioniert. Der Anteil an Infrastruktur soll erweitert werden.

**Fazit:**

**Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als nicht erheblich bewertet.**

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

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

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden.

**Fazit:  
Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben werden die  
Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt.**

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

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus. Konzeptionell sind Einrichtungen und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung innerhalb der Sondergebiete vorgesehen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Zusammenhang mit Gebäuden und Stellplatzanlagen sollen zulässig sein. Die Energieerzeugung für die Hotelanlage soll über bedarfsgerechte Bioenergieanlagen erfolgen.

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

Ein Landschaftsplan liegt im Entwurf von Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan ist die Errichtung einer Marina und eines Ferienparks im südlichen Teil der ehemals militärisch genutzten Halbinsel Tarnewitz dargestellt. (Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 wurde dies bereits realisiert und soll nun mit dem Bebauungsplan Nr. 12 – Neu verfestigt werden und planungsrechtlich gesichert werden). Die Errichtung des Ferienparks und der Marina ist bereits erfolgt und die Zielsetzung des Landschaftsplanes umgesetzt. Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Im Jahr 2022 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen könnten. Die bisherige Nutzung des Plangebietes bleibt erhalten. Es ist nicht zu erwarten, dass es zu negativen Einflüssen auf die Luftqualität kommt. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

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

Durch die Errichtung von weiteren Ferienwohnungen im Bereich des Ferienressorts Weiße Wiek werden keine Vorhaben begründet, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

#### 6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Ostsee. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Für diesen Fall sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Küstenschutzanlagen, die vom Land M-V errichtet wurden und unterhalten werden, sind in diesem Bereich nicht vorhanden und auch nicht geplant. Das Ferienressort Weiße Wiek ist durch Küstenschutzanlagen mit der Mole und den vorhandenen Deichen geschützt. Insofern erübrigen sich aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier weitere Maßnahmen.

#### 6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Als potentiell zu berücksichtigende Pläne und Projekte wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“ der Gemeinde Boltenhagen angesehen.

Die zusätzlichen Beherbergungskapazitäten im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 werden im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und das NSG „Tarnewitzer Huk“ betrachtet (zusätzliche Bettenkapazität maximal 493). Sicherungsmaßnahmen für das NSG „Tarnewitzer Huk“ und die Natura 2000-Schutzgebietskulisse wurden im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 auf der westlichen Seite der Tarnewitzer Huk geregelt. Diese werden im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens in landschaftsgerechter Bauweise vorbereitet. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 12 zum Schutz der Tarnewitzer Huk werden in diesem Planverfahren geregelt und vorbereitet.

Darüber hinaus sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können. Detailliertere Begründungen enthalten die Verträglichkeitsuntersuchungen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

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

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden. Hierzu gehören die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen und die Anpflanzgebote für Einzelbäume. Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern stellt ebenfalls eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Anlagen für die Erzeugung von regenerativen Energien sind im Bebauungsplan ebenso zulässig. Konkrete Festsetzungen für die Erzeugung in oder an Gebäuden oder auf privaten Stellplatzanlagen werden im Bebauungsplan Nr. 12 – Neu nicht getroffen. Dies wird auch damit begründet, dass der Großteil der Gebäude bereits errichtet

wurde. Die beabsichtigten Maßnahmen sind konkret und im Detail abzustimmen und zu bewerten. Da es sich hier teilweise um eine bestandssichernde und nicht um eine ausschließliche Angebotsplanung handelt, wird von der Möglichkeit der konkreten Festsetzung kein Gebrauch gemacht. Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass der Vorhabenträger Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien ausschöpft.

Maßnahmen der Oberflächengestaltung wie z. B. eine Teilversiegelung und Bepflanzung der Stellplatzfläche, können sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet auswirken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

#### 6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten.

### 7. **Aussagen zum Artenschutz**

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

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

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

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

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

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

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Artenschutzrechtliche Bewertung unter Verwendung vorhandener Gutachtachten zum Bebauungsplan Nr. 12 – NEU (Mecklenburg-Vorpommern), Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, erstellt durch den Gutachter Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. September 2023.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Bewertung der Artengruppen Fledermäuse Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. in der planungsrelevanten Umgebung.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 9 – Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung im Umweltbericht dieser Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

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

## **8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

### **8.1 Gesetzliche Grundlagen**

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

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

Derzeit gelten die 2018 neu gefassten „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ und ersetzen die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

Unabhängig von der gesetzlichen Regelung wird aufgrund der Besonderheit in diesem Planverfahren auf die Planung der Grünordnung mit Umweltbericht Stand Juli 2006 und die darin enthaltene Eingriffs-/Ausgleichsregelung in naturschutzrechtliche Eingriffe zurückgegriffen. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe beziehen sich auf abiotische Schutzgüter, auf betroffene Arten- und Lebensgemeinschaften und sonstige Schutzgüter. Sie wurden getrennt nach den einzelnen Eingriffsgebieten bewertet. Der Eingriffs- und Ausgleichsregelung für den Bebauungsplan Nr. 12 (2006) wurde die Bearbeitung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (Lauren 1999) zugrunde gelegt.

Abweichend und entsprechend der Klarstellung zum Verfahren der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung wird auf die Eingriffsregelung von 2006 zurückgegriffen. Eine Eingriffsregelung nach HzE 2018, wie ursprünglich vorgesehen, wird aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht als plausibel angesehen. Vorhaben im Ferienressort „Weiße Wiek“ für die öffentliche Infrastruktur und für die Fremdenbeherbergung sowie sonstige Infrastruktur im Zusammenhang mit der Ferienbeherbergung sowie die Marina wurden bereits hergestellt. Grundlage war die Eingriffs-/Ausgleichsregelung der ursprünglichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 (2006). Die Maßnahmen wurden realisiert. Insofern geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf eine Plausibilitätsbetrachtung der Eingriffsintensität im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen zurück.

## **8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**

Die Bereiche innerhalb des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 12 - NEU werden fremdenverkehrlich genutzt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich maßgeblich anthropogen beeinflusste Flächen. Hierzu gehören die innerhalb des Plangebietes realisierte vorhandene öffentliche Infrastruktur, bestehend aus Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Promenade mit den Aufenthaltsbereichen sowie die realisierten Baugebiete und die entsprechend dem Bestand festgesetzten Waldflächen. Für die Waldflächen ist darzustellen, dass nördlich der Straße „Am Waldrand“ im Bereich der Gebiete SO FW/TI1 und SO FW/TI2 die Flächen wiederum als Wald festgesetzt werden. Hier haben sich die Planungsüberlegungen der Gemeinde verändert. Entsprechend den derzeit geltenden Planüberlegungen wird anstelle der ursprünglich beabsichtigten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirm- und Gliederungsgrün“ die Waldfläche aufrechterhalten. Die Gebiete SO FW/TI1 bis SO FW/TI3 wurden bisher nicht realisiert. Hier sind Freiflächen vorhanden. Diese sind auch anthropogen beeinflusst und unterliegen den Auswirkungen der Nutzung sowie der Wirkzonen vorhandener Nutzungen durch Straßen und Baugebiete. Insofern wird die derzeitige Bestandssituation, die anthropogen beeinflusst ist, zugrunde gelegt. Diese besteht aus den Ferienbebauungen für die Iberotel- und Dorfhotelanlagen sowie den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen aus Grünflächen mit Aufenthaltsfunktionen und für die Bebauung vorbereiteten Freiflächen südlich der Straße „Am Waldrand“, die ebenso anthropogen

beeinflusst sind. Die formalen Anforderungen an den Waldabstand werden gemäß Abstimmungsergebnis beachtet.

### **8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

Der multifunktionale Kompensationsbedarf wurde für den Bebauungsplan Nr. 12 (2006) für die Eingriffsgebiete im Plangebiet mit 283.281 Punkten Flächenäquivalent bewertet. Der vollständige Ausgleich für die Eingriffe ist zu erbringen. Die Umnutzung des Naturstrandes in einen Badestrand wurde aufgrund der Betroffenheit eines nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops seiner Zeit gesondert bewertet und mit einem Ausgleichs- und Kompensationserfordernis von 63.800 Flächenäquivalenten bewertet.

Für forstrechtliche Eingriffe und Waldrodungen wurde eine Ersatzfläche von 19,75 ha ermittelt, die bereitzustellen ist. Insofern geht es bei der Bewertung der Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlage maßgeblich um die Bewertungen im Bebauungsplan Nr. 12 (2006). Der Kompensationsbedarf wurde ermittelt. Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde nach entsprechender Überprüfung erbracht. Maßgeblich ist nun das Monitoring der Maßnahmen, um die Abgeschlossenheit der Realisierung der Maßnahmen zu begründen.

### **8.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand**

Eingriffe in den Baumbestand werden nicht gesondert ermittelt. Hierfür ergibt sich im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung kein Erfordernis.

### **8.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges**

Der Kompensationsumfang wurde unter Berücksichtigung der Planziele mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 (2006) ermittelt.

Es ergab sich folgendes Kompensationserfordernis:

- Eingriffsflächen innerhalb des Plangebietes für den B-Plan 12 mit den jeweiligen Kompensationserfordernissen: 283.281 Flächenäquivalente
- Eingriffe in den Naturstrand: 63.800 Flächenäquivalente
- Forstrechtliche Eingriffe: 19,75 ha Ersatzfläche

Die Erfordernisse wurden durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt und realisiert.

### **8.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung)**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden realisiert.

Folgende Kompensationsmaßnahmen wurden durchgeführt und realisiert:

- Für die Umnutzung des Strandes und den durch den Lebensraumverlust für den Fischotter entstehenden Eingriff wurden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Tarnewitzerhagen mit einem Wert von 66.240 Flächenäquivalenten umgesetzt. Damit ist der Eingriff in den Bereich des Strandes mit 63.800 Punkten Flächenäquivalent ausgeglichen und realisiert.

Im Zusammenhang mit den Eingriffen innerhalb des Plangebietes wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Ersatzmaßnahme im Bebauungsplangebiet Nr. 19 Tarnewitz, für die Erschließungsstraße Aufbau eines Waldrandes: 123.750 Flächenäquivalente
- Ideelle Zuordnung Neuendorfer Moor: 155.181 Flächenäquivalente
- In der Summe ergeben sich: 278.931 Flächenäquivalente

Zuzüglich der Flächenäquivalente durch interne Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein vollständiger Ausgleich. Die naturschutzfachlichen Eingriffe wurden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Beachtlich ist in der Bewertung, dass mittlerweile die Flächen des „Abschirmgrün- Gliederungsgrüns“ nördlich der Straße „Am Waldrand“ als Waldfläche zu berücksichtigen sind. Dies wird ohne Belang in Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsregelung bewertet. Ansonsten gilt das Monitoring als Nachweis für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## **8.7 Monitoring**

Aufgrund der Besonderheit in diesem Verfahren wird auf das Monitoring für die Maßnahmen zurückgegriffen. Für den Gesamtkomplex der Maßnahmen zur Realisierung der Bebauungspläne Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde eine Übersicht über die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstellt.

Mit Realisierung sämtlicher Maßnahmen sind die Eingriffe, die mit der Realisierung der Bauleitpläne verbunden sind, ausgeglichen.

Für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird eine Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Siehe hierzu die nachfolgenden textlichen Ausführungen in tabellarischer Form und die Abbildung der Maßnahmen auf dem Lageplan. Die benannten Maßnahmen sind in der Dokumentation entsprechend nachfolgend dargestellt. Sie entsprechen den Vorgaben der textlichen Festsetzungen im Text, Teil B und können entsprechend auf der Planzeichnung nachvollzogen werden.

Die Eingriffe sind somit als ausgeglichen zu bewerten. Das Monitoring für die Maßnahmen wird weiterhin durchgeführt.

**Bebauungsplan 12 und 1. Änderung Boltenhagen - Monitoring 2023****Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Lfd.	B-Plan	Teil B	Maßnahme	Lage
1	B 12 Boltenhagen	4(1)	Alle noch verbliebenen Verbauungen und betonierten Flächen der ehemals militärischen Nutzung sind zu entfernen. Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.	<i>Annahme PBM: Flächen wurden vermutlich im Zuge der Baumaßnahmen beräumt.</i>
2	B 12 Boltenhagen	4(4)	Nach Rodung des Pappelbestandes ist eine lückenhafte Bepflanzung auf den entstehenden Flächen vorzusehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% heimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste 1 und 2</li> <li>- 20 Hochstämme gemäß Pflanzliste 3</li> <li>- unbepflanzte Flächenanteile –Sukzession</li> </ul> Eine Wiederbewaldung ist durch dauernde Pflegeeingriffe auszuschließen.	Innerhalb Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen verbleibendem Wald und Planstraße C (Zum Hafen) Nach Inaugenscheinnahme wurde die Maßnahme ausgeführt und erfüllt. „Abschirm- und Gliederungsgrün“ wird zukünftig nicht festgesetzt. Hier entsteht Wald. Dieser Wald ist nach Entscheidung der Gemeindevertretung aufrecht zu erhalten. Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ergeben sich aus Sicht der Nachhaltigkeit nicht.
3	B 12 Boltenhagen	4(5)	Es sind vom vorhandenen Gehölzbestand nur die heimischen Baum- und Straucharten zu belassen. Die Hybrid-Pappeln sind vollständig zu entnehmen. Auf entstandenen Freiflächen sind Gehölze gemäß Pflanzlisten 1 und 2 im Verband 1 x 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten	Innerhalb Grünfläche "Abschirmgrün" zwischen Planstraße D und Tarnewitzer Bach
4	B 12 Boltenhagen	4(6)	Der Einbau fest installierter Amphibienleit- und Schutzsystem mit fest aufgebauten Schutzzäunen und	Abschnitt Planstraße D1 zwischen Grünfläche "Abschirmgrün" und

Lfd.	B-Plan	Teil B	Maßnahme	Lage
			unterirdischen Tunneln ist alle 50 m beiderseits der Fahrbahn vorzusehen.	Landesschutzdeich  Planstraße A von Landesschutzdeich im Nordwesten des Plangebietes bis zum ersten Kreisel der Planstraße A Die Amphibienleiteinrichtung wurde 2023 gewartet.
5	B 12 Boltenhagen	4(8)	Ein nicht übersteigbarer Schutzzaun ist zu errichten.	Auf der ganzen Länge der nördlichen Plangebietsgrenze: entlang der Planstraße A, der Planstraße B 1, dann entlang der Grünfläche zwischen Planstraße C und Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Grünfläche "Strand" an der Geltungsbereichsgrenze
6	B 12 Boltenhagen	4(10)	Es sind 15 Stück Holzkästen oder Holzbetonkästen als Kunstquartiere für Fledermäuse in 3-5 m Höhe an Bäumen zu befestigen	Im Pappelwald südlich der Planstraße A sowie an zwei Standorten am Tarnewitzer Bach Die Lage der Kästen wird entsprechend dokumentiert. Für das Monitoring wird dies entsprechend zugrunde gelegt. In Bezug auf die Fledermäuse sind noch 2 Kästen von 15 Kästen vorhanden. Trotz des Fehlens von 13 Kästen sind alle Arten nachgewiesen worden. Der Gutachter empfiehlt, auf das Anbringen von weiteren Fledermauskästen aus ökologischen Gründen zu verzichten. Durch diverse Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Halbinsel Tarnewitz bereits umfassend

Lfd.	B-Plan	Teil B	Maßnahme	Lage
				Fledermauskästen vorhanden. Indikator ist, dass alle Arten nachgewiesen werden konnten. Ein Lageplan für die Lage der ursprünglich installierten 15 Fledermauskästen liegt in der Dokumentation bisher nicht vor.
7	B 12 Boltenhagen	4(11)	Es sind 15 Stück Nistkästen für den Mittelsäger und mind. 15 Stück Nistkästen für Gänsesäger zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die konkrete Bauausführung der künstlichen Nisthilfen (Größe, Material. etc.) sind in Abstimmung mit dem StAUN Schwerin und dem Landkreis Nordwestmecklenburg festzulegen.	Vorzugsweise entlang des Tarnewitzer Baches und im Norden Gehölzbereich entlang des Strandabschnittes – in Abstimmung mit StAUN Schwerin und dem Landkreis NWM Bezugnahme auf das Gutachten vom Gutachterbüro Bauer vom September 2023. Für den Mittelsäger wurden 15 Kästen angebracht und alle Nistkästen sind vorhanden, so Bauer 2022. Der Erfolg der Maßnahme ist im Gutachten bewertet. Für den Gänsesäger wurden 15 Nisthilfen ausgebracht, Kontrolle Bauer 2008. Aktuell brüten keine Gänsesäger im Plangeltungsbereich, aber in unmittelbarer Nähe. Der Gänsesäger wurde regelmäßig nachgewiesen. Durch den Gutachter wurde der Erfolg der Maßnahme durch Aufnahmen 2013 und 2018 bestätigt. Die Lage von Nistkästen für Gänsesäger und Mittelsäger auf der Halbinsel Tarnewitz ist u.a. im Gutachten des StALU von 2008 enthalten „Erfassung und Bewertung von Biotoptypen und -arten innerhalb des

Lfd.	B-Plan	Teil B	Maßnahme	Lage
				einstweilig sichergestellten NSG „Tarnewitzer Huk“.
8	B 12 Boltenhagen	4(12)	An nicht durch Sprossen gegliederten Glasfassaden oder an Fenster mit über 5m <sup>2</sup> Glasfläche sind auf der Innenseite der Scheiben schwarze Klebefolien mit Raubvogelattrappen anzubringen.	Gesamtes Plangebiet
9	B 12 Boltenhagen	5(1)	Pflanzung von Baumarten der Pflanzliste 3 als Hochstamm mit dem in der Pflanzliste angegebenen Mindeststammumfang sowie dauerhafte Erhaltung.	Entlang der Planstraßen an festgesetzten Stellen
	1.Änderung	5(1)	Pflanzung von Baumarten der Pflanzliste 3 als Hochstamm mit dem in der Pflanzliste angegebenen Mindeststammumfang sowie dauerhafte Erhaltung.	Entlang der Planstraße C
10	B 12 Boltenhagen	5(2)	Mindestens 50% der Flächenanteile Parkanlage sind mit Gehölzflächen aus heimischen Strauch- und Baumarten zu begrünen. Pro 500 m <sup>2</sup> Parkanlage ist mindestens 1 heimischer Großbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage
11	B 12 Boltenhagen	5(4)	Pro 8 Stellplätze ist mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind im Platzinneren durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorgesehen.	Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen
12	B 12 Boltenhagen	5(5)	Pro 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu	Sondergebiete FH 1, 2 und 3 Diese Sondergebiete werden in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 12 als SO

Lfd.	B-Plan	Teil B	Maßnahme	Lage
			erhalten.	FW/T1, SO FW/T2, SO FW/T3 benannt.
	1.Änderung	5(5)	Pro 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/TI 1, 2, 3) Diese Forderung ist entsprechend aufrecht zu erhalten für die Sondergebiete SO FW/TI1 bis SO FW/TI3. Siehe hierzu entsprechend nachfolgend.
13	B 12 Boltenhagen	5(6)	An drei räumlich getrennten Stellen sind lichte bestockte Waldstadien zu erhalten bzw. zu schaffen. Dazu sind lückig bestockte Waldteile dauerhaft offen zu halten und durch Pflanzung von Dornensträuchern struktur- und nischenreicher zu gestalten.	In einer Gesamtgröße von mind. 4.500 m <sup>2</sup> im verbleibenden Wald Die genaue Lage dieser Flächen ist festzulegen und dauerhaft zu sichern.
14	B 12 Boltenhagen	H (6)	Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 sind 12,59 ha Wald zu roden. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist die Umwandlungsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt. Es sind Ersatzaufforstungen durchzuführen.	B-Plan 19 = 4,43 ha Forstamtsbezirk Neukloster = 15,32 ha Die Ersatzaufforstungen wurden realisiert.
	1.Änderung	H (5)	Ergänzung zu Ursprungsbebauungsplan: Ersatzaufforstungen wurden bereits realisiert.	
15	B 12 Boltenhagen	H (7)	Für die mit der Öffnung des Strandabschnittes zu erwartenden nachhaltigen Biotopveränderung und –schädigungen ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen.	Tarnewitzerhagen Flurstücke 84, 85 (Teilflächen), Flur 1 Gem. Tarnewitzerhagen, Stadt Klütz

Lfd.	B-Plan	Teil B	Maßnahme	Lage
			Vor Satzungsbeschluss liegen die entsprechenden Genehmigungen zur Umnutzung des geschützten Strandbereiches und zur naturgerechten Genehmigung zur Umnutzung des geschützten Strandbereiches und zur naturgerechten Gewässerumgestaltung in der Ausgleichsfläche sowie die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche vor. Der Ersatz soll in Kombination mit der erforderlichen Kompensation zum Lebensraumverlust des Fischotters erbracht werden.	
16	B 12 Boltenhagen	H (8)	Als weiter Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichende Eingriffe wird eine ideelle Flächenzuordnung im Rahmen eines Renaturierungsprojektes vorgenommen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stiftung Biosphäre Schaalsee, die die Umsetzung des Renaturierungsprojektes koordiniert.	Neuendorfer Moor bei Gadebusch
	1.Änderung	H (6)	<i>Ergänzung zu Ursprungsbebauungsplan:</i> Die Realisierung erfolgte bereits.	
17	1.Änderung	H (7)	<i>Ergänzung zu Ursprungsbebauungsplan:</i> Teile des Plangebietes befinden sich im Waldabstand. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.	Plangebiet



Abb. 22: Kennzeichnung der Maßnahmen auf dem Lageplan gemäß Text, Teil B

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

### **9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

In dem konkreten Projekt zur Realisierung des Ferienressorts Weiße Wiek ist es zu einer Nachnutzung einer ehemals militärisch genutzten Fläche unter Beräumung von bereits anthropogen vorbelasteten und altlasten- oder kampfmittelbelasteten Flächen gekommen. Insofern ist hier eine Nachnutzung einer militärischen Fläche zu einer Feriennutzung erfolgt.

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

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

#### **Brutvögel**

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Für die Arten Gänsesäger, Mittelsäger und Sandregenpfeifer sind Strandbereiche mit Zäunen und Sichtblenden an der Westgrenze des NSG „Tarnewitzer Huk“ abzuschirmen.

#### **Reptilien**

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

#### **Amphibien**

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

## **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Im dem damals/ seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 sowie in der der rechtskräftigen 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 sind Maßnahmen zum Ausgleich von innerhalb des Plangebietes nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt worden. Die Maßnahmen wurden mittlerweile realisiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 – Neu werden erforderliche Festsetzungen zum heutigen Stand der Erkenntnisse getroffen.

Die bereits realisierten Maßnahmen wurden im Einzelnen unter Gliederungspunkt 8.7 – Monitoring im Umweltbericht dieser Begründung aufgeführt und erläutert.

Zum Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes sind interne Maßnahmen realisiert worden. Darüber hinaus sind externe Maßnahmen geregelt worden.

Für die nunmehr neue planungsrechtliche Regelung mit dem Bebauungsplan Nr. 12 – Neu für die Teilflächen SO FW/T11 bis T13 wurde dargelegt, dass keine weitergehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Die damit verbundenen Versiegelungen sind durch die bereits erfolgten Maßnahmen als ausgeglichen zu bewerten.

## **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines Raumordnungsverfahrens zur touristischen und fremdenverkehrlichen Entwicklung im Bereich Tarnewitz aufgestellt. Die Flächen innerhalb des nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 wurden zum überwiegenden Teil bereits realisiert. Es ist das Ziel, die vorhandenen Gebäude, baulichen Anlagen und Aufenthaltsflächen planungsrechtlich zu regeln und zu sichern. Die Steuerung für die zukünftige Nutzung und Entwicklung soll planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Zusammenhang mit den noch nicht bebauten Flächen wurden die Nutzungen auf diesen erörtert und diskutiert. Eine Ergänzung der Ferienanlage um touristische Einrichtungen ist das Ziel. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden überprüft. Es wurden verschiedene Szenarien zur fremdenverkehrlichen Entwicklung auf der Fläche betrachtet. Im Ergebnis einer umfassenden Bewertung ist die Zunahme der Beherbergungskapazität um 98 Ferienbetten bestimmt worden. Verschiedene Varianten zu Nutzungsarten wurden betrachtet. Neben einem Konzept zur Realisierung von bis zu einem Anteil von Ferienwohnungen von einem Drittel und einem Anteil von Gewerbe von zwei Dritteln wurden auch Konzepte mit einem Anteil von jeweils 50 % für Ferienwohnungen und 50 % für Gewerbe betrachtet. Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Zielsetzungen auch im Rahmen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat sich die Gemeinde für einen Anteil von einem Drittel innerhalb der noch zu bebauenden Teilflächen SO FW/T11 bis T13 entschieden und dies zugrunde gelegt. Zielsetzung der Gemeinde ist es, das Ferienressort gesamtheitlich städtebaulich abzuschließen.

## **11. Zusätzliche Angaben**

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

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen örtlichen Erfassungen und Bestandsaufnahmen liegen die unter Punkt 11.4 - Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, aufgeführten Gutachten vor.

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

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

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

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan festgestellten voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens können überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Für die nunmehrige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 – NEU ist beachtlich, dass ein überwiegender Teil der Bebauung bereits realisiert ist und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den B-Plan Nr. 12 vollständig umgesetzt wurden. Betrachtungen erfolgen nun maßgeblich für die bisher unbebauten Flächen und im Zuge des Monitorings auch gesamtheitlich für den Bebauungsplan Nr. 12.

#### Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen 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“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

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

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Planungsziel

Eine nicht mehr genutzte militärische Liegenschaft wurde mit dem Ziel einer zivilen Nachnutzung beplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU soll die planungsrechtliche Basis für eine Ferienanlage mit Hotel, Ferienhäusern und Ferienwohnungen unter Beachtung des errichteten Bestandes auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 geschaffen werden.

Es ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 12 bereits im Jahr 2006 Rechtskraft erlangte und nun aufgrund des Urteils ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Die Planungsziele wurden aktuell geprüft und angepasst; auf dieser Grundlage wurde der Entwurf 2023 erarbeitet.

#### Prüfungsschritte und Prüfverfahren

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 12 - NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen (bau- und betriebsbedingte) auf die Umwelt zu erwarten sind. Es wurde untersucht, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen der Planung betroffen sind.

- Die konkrete Erfassung der Standortfaktoren erfolgte durch Vor-Ort-Begehung.
- Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung genutzt (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).
- Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf der ursprünglichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und berücksichtigt die bereits realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Entgegen den ursprünglichen Annahmen ist die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V erfolgt. Begründet wird dies damit, dass die vor Ort vorhandene Bebauung

aufgrund von Baugenehmigungen erfolgt ist, die weiterhin Bestandskraft haben. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem Zusammenhang wurden realisiert. Diese waren Grundlage für die Bauleitplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 und die Genehmigung von Bauvorhaben. Insofern erfolgt hier maßgeblich eine Überprüfung im Zuge des Monitoring.

Es wurden die unter Punkt 10.4 dieses Umweltberichtes unter Gutachten und sonstige Quellen aufgeführten Dokumente gefertigt.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind unter dem Gesichtspunkt zu betrachten, dass der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 der zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Vorhaben erstellt worden war mittlerweile umgesetzt ist. Das Ferienressort bestehend aus Iberotel und Dorfhofel funktioniert und wird seit Inbetriebnahme erfolgreich genutzt. Insofern erhebt sich in diesem Zusammenhang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 – Neu nicht die grundsätzliche Frage einer anderweitigen Planungsmöglichkeit. Die Nachweise der Verträglichkeit mit übergeordneten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können erbracht werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können im Zusammenhang mit den bisher nicht bebauten Flächen in Betracht gezogen werden. Unter dem Gesichtspunkt die Ferienanlage gesamtheitlich vorzubereiten und zu realisieren ist eine Bebauung der nicht bebauten Teilflächen SO FW-TI1 bis TI3 entsprechend geboten und wird in dem Umfang, den die Gemeinde für verhältnismäßig betrachtet vorgenommen.

Alternativ wäre die Nichtbebauung der Flächen, die bisher unbebaut sind weiterhin aufrecht zu erhalten. Dies wird jedoch als Ziel nicht verfolgt, weil eine angemessene Inanspruchnahme der ursprünglich für das Ferienressort vorbereiteten Flächen aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geboten ist, auch um andere Flächen außerhalb des Plangebietes von einer Bebauung freizuhalten bzw. auf Flächen außerhalb des Plangebietes auf eine Bebauung zu verzichten.

#### Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die umweltrelevanten Wirkungen charakterisiert. Dabei wurde der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) berücksichtigt. Bei den umweltrelevanten Wirkungen wurde unterschieden in bau- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umsetzung von Vorhaben und der realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahmen sowie der Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in der Artenschutzrechtlichen Bewertung auf Grundlage vorhandener Gutachten durch das Gutachterbüro

Martin Bauer zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Für die Arten Gänsesäger, Mittelsäger und Sandregenpfeifer sind Strandbereiche mit Zäunen und Sichtblenden an der Westgrenze des NSG „Tarnewitzer Huk“ abzuschirmen.

#### Reptilien

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

#### Amphibien

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

#### Schutzgut Fläche

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

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

#### Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen in den Sondergebietsflächen für Ferienwohnungen und Touristische Infrastruktur SO-FW/TI1, SO-FW/TI2 und SO-FW/TI3 sowie zu Versiegelungen im Bereich der privaten Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung und seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich.

#### Schutzgut Wasser

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenwassers durch neu versiegelte Flächen. Das anfallende Niederschlagswasser soll in Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 - NEU aufgefangen werden. Das Regenwasserkonzept wurde seinerzeit unter Berücksichtigung der Bebauung gemäß Umgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 12 – Neu erstellt. Dieses soll weiterhin genutzt werden. Weitergehende Betrachtungen drängen sich aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen derzeit nicht auf.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Die geringfügige Erweiterung der dauerhaften Versiegelung im Plangebiet wird zu lokal begrenzten Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas führen. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Maßnahmen minimiert werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bereits im Zusammenhang mit dem mittlerweile nicht mehr rechtskräftigen B-Plan Nr. 12 und dessen Umsetzung realisiert.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage unmittelbar an der Wismarbucht ist eine gute Qualität der Luft ohnehin vorhanden und es sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima durch die weitere Errichtung von Ferienwohnungen in der bestehenden Ferienressortanlage erwartet. Aufgrund der bestehenden allgemeinen Vorbelastung kann diese Mehrbelastung als gering eingeschätzt werden.

#### Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Der bisher unbebaute Raum nördlich der vorhandenen Ferienhotelanlage und Ferienwohnanlage wird mit der geplanten Bebauung verändert. Das Landschaftsbild ist seeseitig weit sichtbar durch das Ferienressort „Weiße Wiek“ und die Marina geprägt. Eine Bebauung in der „2. Reihe“ ändert das Landschaftsbild unerheblich, da diese adäquat zum Bestand erfolgt. Der Übergangsbereich von dem touristisch geprägten Ferienanlagegebiet zum landschaftlich geprägten Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ gestaltet sich weiterhin durch vorhandene und zu erhaltende Gehölz- und Heckenstrukturen.

#### Schutzgut Natura 2000

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“

In der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird zusammenfassend eingeschätzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und seiner maßgeblichen Bestandteile durch das Projekt sowie durch Summationswirkung des Projekts mit anderen Plänen bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung auszuschließen sind.

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“

In der SPA-Verträglichkeitsuntersuchung wird zusammenfassend eingeschätzt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und seiner maßgeblichen Bestandteile durch das Projekt sowie durch Summationswirkung des Projekts mit anderen Plänen bei Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung auszuschließen sind.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 – Neu sind zu überwiegenden Teilen bebaut. Die Verkehrsinfrastruktur und die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wurden bereits realisiert. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 12 – Neu kommt es zu einer zusätzlichen Bebauung auf untergeordneten Teilflächen. Insofern werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering eingeschätzt. Die Aufenthaltsqualität soll durch weitere Infrastruktur für den

Fremdenverkehrsbereich gestärkt werden. Infrastrukturangebote sollen insbesondere zur Gesundheitsvorsorge ergänzt werden. Das Konzept an Grün- und Freiflächen für die sportive und gesundheitliche Betätigung bleibt erhalten.

#### Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

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

#### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt „1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt "4.1 Fachgesetze" dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt „3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt "3.2 Fachpläne" und „3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte“ dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Verwendete Gutachten

- Artenschutzrechtliche Bewertung unter Verwendung vorhandener Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 12 – NEU der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 01. September 2023
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.012.2020
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Weiße Wiek“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, Rostock, Überarbeitete Fassung 01.12.2020
- Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Boltenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch das Planungsbüro, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 30.11.2018
- Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Boltenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch das Planungsbüro Mahnel, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 15.10.2013
- Effizienzkontrolle CEF-Maßnahme „Sandregenpfeifer“ zum B-Plan 12 Gemeinde Boltenhagen, Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch das

Planungsbüro Mahnel, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, Dipl. Biol. O. Grell, 15.10.2013

- Erfassung und Bewertung von Biotoptypen und Arten im Bereich des einstweilig sichergestellten Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275), Martin Bauer, Grevesmühlen, 2008

#### Literatur und Arbeitshilfen

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

#### Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2023)

### **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....

(Siegel)

.....  
Raphael Wardecki  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

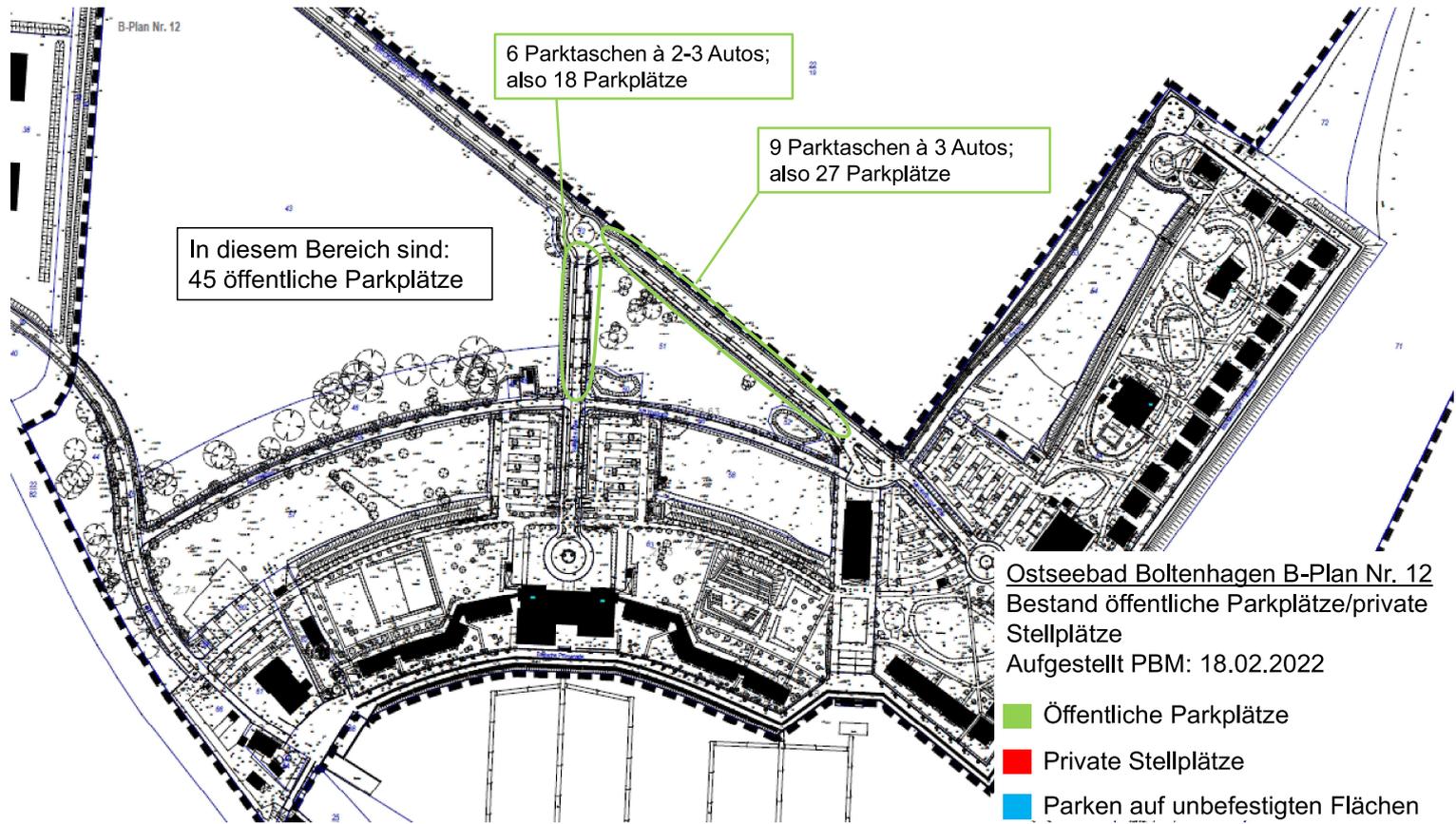
#### **2.        Arbeitsvermerke**

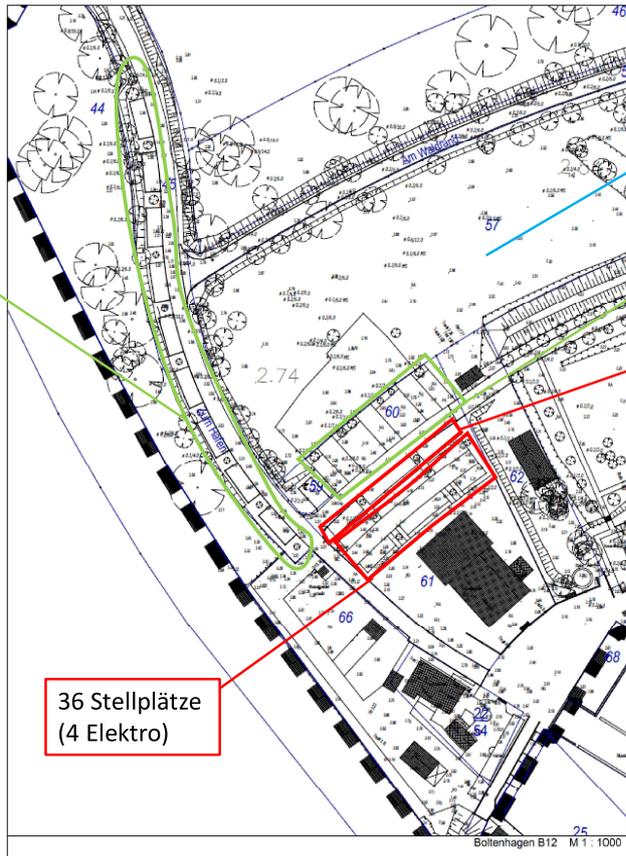
Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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

**Anlage**

Bestandsaufnahme öffentliche Parkplätze/ private Stellplätze, aufgestellt 18.02.2022





35 Parkplätze

20 Parkplätze

29 Parkplätze

14 Stellplätze

36 Stellplätze  
(4 Elektro)

Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12  
Bestand öffentliche Parkplätze/private  
Stellplätze  
Aufgestellt PBM: 18.02.2022

Öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze

Parken auf unbefestigten Flächen

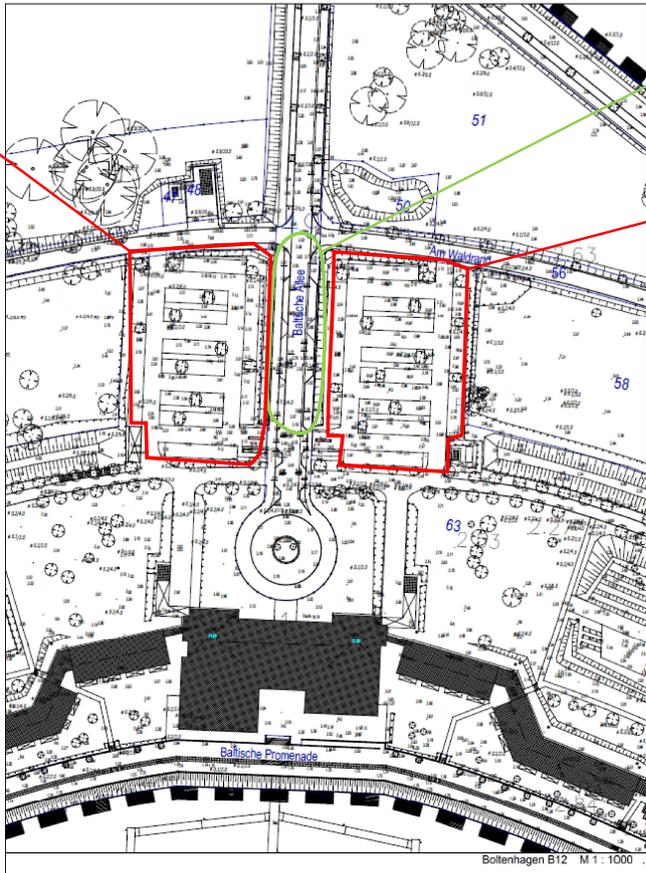
In diesem Bereich sind:  
64 öffentliche Parkplätze  
50 private Stellplätze (davon 4  
Elektro)  
20 wilde Parkplätze

103 Stellplätze

4 Parktaschen à  
2-3 Autos; also 12  
Parkplätze

100 Stellplätze

In diesem Bereich sind:  
12 öffentliche Parkplätze  
203 private Stellplätze



Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12  
Bestand öffentliche Parkplätze/private  
Stellplätze  
Aufgestellt PBM: 18.02.2022

- Öffentliche Parkplätze
- Private Stellplätze
- Parken auf unbefestigten Flächen

2 Parktaschen à 2 Autos;  
also 4 Parkplätze

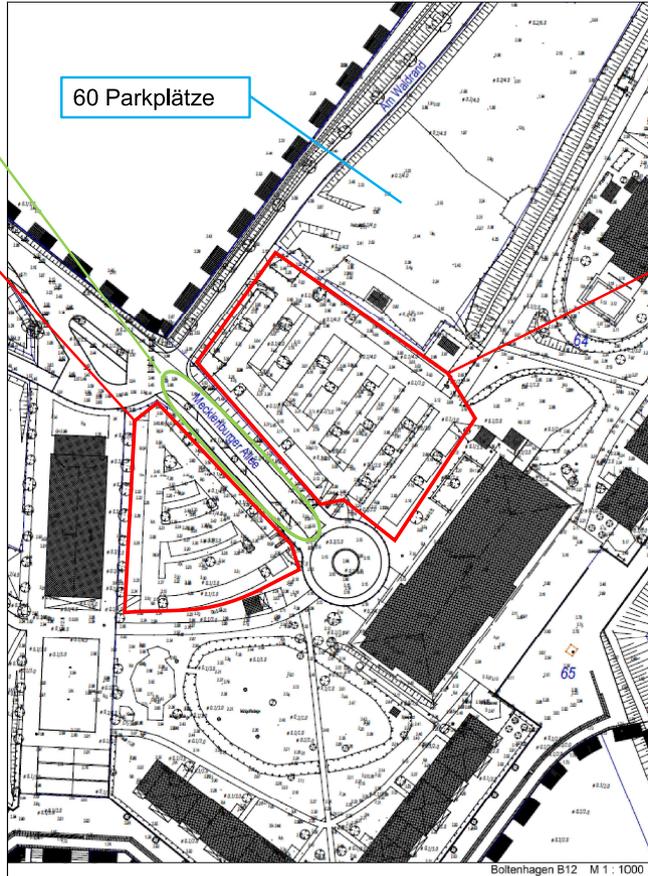
84 Stellplätze

60 Parkplätze

116 Stellplätze

In diesem Bereich sind:  
4 öffentliche Parkplätze  
200 private Stellplätze  
60 wilde Parkplätze

Insgesamt:  
125 öffentliche Parkplätze  
453 private Stellplätze  
80 wilde Parkplätze



Ostseebad Boltenhagen B-Plan Nr. 12  
Bestand öffentliche Parkplätze/private  
Stellplätze  
Aufgestellt PBM: 18.02.2022

■ Öffentliche Parkplätze

■ Private Stellplätze

■ Parken auf unbefestigten Flächen