

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/24/089

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a "Neuer Weg", 4. Änderung und Erweiterung

Hier: Billigung der Abwägung der frühzeitigen
Beteiligung, des Entwurfs und Beschluss der
förmlichen Beteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 01.08.2024 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	11.09.2024	Ö
Gemeindevorstand Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)		Ö
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	04.11.2024	Ö

Sachverhalt:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehender Lebensmittelnehmersorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im Westen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert positioniert und sein langfristiger Fortbestand gesichert werden.

Der Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, um das flächenbegrenzte Ortszentrum Boltenhagen im flächenbeanspruchenden Lebensmitteleinzelhandel und in fachmarktorientierten Angeboten zu ergänzen. Die Gemeindevorstand hat das Strategiepapier am 28. Juni 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Um der Funktion als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort zum Ortszentrum Boltenhagen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie des Lebensmitteldiscounters erforderlich. Weitere im Plangebiet vorhandene Nutzungen sind das im Vorkassenbereich des Vollsortimenters befindliche Bäckerei-Café, ein Blumenladen sowie ein Lotto-/Post-Shop. Darüber hinaus sind ein Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt im Nordosten des Plangebietes sowie im Südwesten eine Ladenzeile mit einem Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation sowie einer Spielhalle im Plangebiet ansässig. Diese ergänzenden Nutzungen werden im Zuge des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens der Lebensmittelmärkte teils neugeordnet, teils aufgegeben. Im Zuge der vorgenannten Planungsmaßnahme soll außerdem eine fußläufige Durchwegung

des Plangebietes in Richtung der im Westen angrenzenden Flächen gesichert werden, um einer zukünftigen möglichen Siedlungserweiterung Boltenhagens nach Südwesten Rechnung zu Tragen.

Für einen Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ vom 12. Dezember 1996, teils für das südöstliche Plangebiet in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung vom 17. März 2007. Für den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Verkaufsflächen weist der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum aus. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a umfasst auch die privaten Grundstücksflächen im Südosten des Plangebiets. Für diesen Teil des Plangebietes werden die Nutzungen und Bestandsgebäude des Lebensmittel-discounters und der Ladenzeile als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für den Teil des Geltungsbereiches des Planvorhabens, der sich auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen befindet, liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

Im vorliegenden Fall ist, um die Planungsziele verwirklichen zu können, eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen sollen innerhalb des Plangebietes Sonstige Sondergebiete sowie ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Durchwegung soll durch die Festsetzung eines Wegerechtes sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt werden.

Parallel wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens hat vom 19. September 2023 bis zum 20. Oktober 2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 21. September 2023 bis zum 27. Oktober 2023 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden aufbereitet und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anhand der Abwägungsvorschläge wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, ausgearbeitet.

Sachstand 22.10.2024: Seitens der Gemeinde wurde eine Visualisierung des Vorhabens gewünscht, diese wird in der Sitzung des Bauausschusses am 4.11.2024 vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wird gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Internetveröffentlichung durchzuführen.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen werden von der Vorhabenträgerin getragen. Dies wird mithilfe eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB abgesichert.

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 und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Abwägung_Vorentwurf_Boltenhagen_BP_fruehz_Beteiligung_240724 öffentlich
2	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Entwurf_Planzeichnung_240723 öffentlich
3	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Entwurf_Begründung_240724_inkl Umweltbericht öffentlich
4	Artenschutzrechtlicher_Fachbeitrag_BP_Boltenhagen_140823 öffentlich
5	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 1 - 30.10.2495 öffentliche
6	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 2 - 30.10.2456 öffentliche
7	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 3 - 30.10.2468 öffentliche
8	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 4 - 21.11.24 - Klützer Straße öffentliche
9	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 5 - 21.11.24 - Kastanienallee öffentliche

Abwägungstabelle vom 24. Juli 2024

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung

Ostseebad Boltenhagen

Abhandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ des Ostseebads Boltenhagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Beteiligung der Mitgliedsgemeinden gemäß § 205 (7) BauGB und Aufforderung zur Äußerung bezüglich der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

ANREGUNGEN UND HINWEISE

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung	23.10.2023
Finanzministerium Mecklenburg- Vorpommern	22.09.2023
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	25.09.2023
Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	26.09.2023
Deutsche Telekom Technik GmbH	26.09.2023
GDMcom GmbH	27.09.2023
Hansegas GmbH	28.09.2023
Wasserstraßen und Schifffahrtsamt	12.10.2023
Hauptzollamt Stralsund	16.10.2023
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	17.10.2023
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	18.10.2023
Zweckverband Grevesmühlen	19.10.2023
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, 02.11.2023	02.11.2023

KEINE BEDENKEN

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Straßenbauamt Schwerin	02.10.2023
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	04.10.2023
Vodafone GmbH	04.10.2023
Amt Klützer Winkel – Stadt Klütz	10.10.2023
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	10.10.2023
Deutscher Wetterdienst	16.10.2023
Amt Klützer Winkel – Gemeinde Damshagen	18.10.2023
Bergamt Stralsund	23.10.2023
Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern	07.11.2023
Amt Klützer Winkel – Gemeinde Kalkhorst	16.11.2023

Anregungen und Hinweise

Vorbemerkung:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten, die im Verteiler des Amtes Klützer Winkel vom 8. September 2023 aufgeführt worden sind. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 23 Stellungnahmen eingegangen.

Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs.1 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21. September 2023 bis einschließlich 27. Oktober 2023.

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung, 23.10.2023

1.	<p>Hinweise zu den bauplanungsrechtlichen Belangen und Planzeichenerklärung.</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der 4. Änderung B-Plan Nr. 6a Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 16. August 2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:</p> <p>Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p> <p><u>Anlage</u> <u>Fachdienst Bauordnung und Planung</u></p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gem. § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um die 4. Änderung <u>und Ergänzung</u> des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ handelt, da der Geltungsbereich über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6a hinausreicht.</p>
----	--	---

2.	<p><u>I. Allgemeines</u></p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll ein Neubau verbunden mit der Erhöhung der Verkaufsflächen für den ALDI und Markant am Standort Boltenhagen, Klützer Straße, vorbereitet werden. Die Planung erfolgt parallel zur erforderlich Flächennutzungsplanänderung. Planungen der Gemeinde müssen den Zielen der Raumordnung entsprechen. Die raumordnerische Zustimmung zur Verkaufsflächenerweiterung ist erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Begutachtung der raumordnerischen Verträglichkeit des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens des Nahversorgungsstandortes wurde im Juni 2022 eine Auswirkungsanalyse durch die CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet. Betrachtet wurden die möglichen städtebaulichen Folgen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahmen Versorgungsstrukturen in Boltenhagen und dem regionalen Untersuchungsraum (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022).</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die geplanten großflächigen Einzelhandelsformate erforderlich ist. Diese Beschränkung wird mit den Festsetzungen Nr. 1.1 mit einer maximal realisierbaren Verkaufsfläche für den geplanten Vollsortimenter von 1.800 m² sowie der Festsetzung Nr. 1.3 mit einer maximal realisierbaren Verkaufsfläche von 1.050 m² für den geplanten Discounter verbindlich eingeführt.</p> <p>Durch die Konzeption der Festsetzung wird sichergestellt, dass eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenter nicht überschritten werden kann.</p> <p>Die raumordnerische Konformität dieser Festsetzungs- und Planungskonzeption wurde per Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 18.10.2023 mitgeteilt:</p> <p><i>„Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“</i></p>
3.	<p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u></p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen auf den Planunterlagen werden zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aktualisiert.</p>
4.	<p><u>III. Planerische Festsetzungen</u></p> <p><i>Planzeichnung:</i></p> <p>Die im Bestand vorhandenen Gebäude, die abgerissen werden sollen, sollten als künftig fortfallend gekennzeichnet werden. Der in der Begründung aufgeführte Rückbau dieser Anlagen sollte durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Diese Gebäude</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der vorliegende Angebotsbebauungsplan schafft zukunftsorientiertes Planrecht zur Umsetzung des Planvorhaben der Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Lebensmitteleinzelhandel am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“.</p> <p>Innerhalb des durch die getroffenen</p>

	<p>besitzen Bestandsschutz, ein Rückbau ist mit dem B-Plan nicht durchsetzbar. GGF. ist ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs.2 BauGB zu prüfen.</p>	<p>Festsetzungen vorgegebenen Rahmens zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen können unter Beachtung der weiteren Festsetzungen bauliche Vorhaben genehmigt und realisiert werden. Es trifft zu, dass die bestehenden Gebäude in Teilen dem Planvorhaben entgegenstehen und aufgrund ihrer Lage auf den Grundstücken teilweise zurückgebaut werden müssen. Hierzu bedarf es jedoch weder einer ergänzenden Regelungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren noch einer Regelung im städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Es soll auch keine Kennzeichnungen der ggf. abzubrechenden Gebäude erfolgen. Da es sich um einen normalen Bebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, obliegt dem Bauherrn, dass mit dem Bebauungsplan geschaffene Baurecht auszuschöpfen (was den vorherigen Abriss der Bestandsgebäude voraussetzt) oder jedoch den Bestand unverändert zu belassen. Die Kennzeichnung der Bestandsgebäude als zukünftig fortfallend würde suggerieren, dass die Gebäude in jedem Fall zurückgebaut werden. Eine solche Kennzeichnung erschiene lediglich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als sinnvoll, da dieser auf unmittelbaren Vollzug innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist ausgelegt ist.</p> <p>Zum bedingten Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB führt die einschlägige Kommentarliteratur aus:</p> <p><i>Rn. 240 b</i></p> <p><i>„[...] Zu beachten ist, dass die sich hieraus ergebende Weite des Zwecks der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2, also die Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und Anlagen in Abstimmung mit bestimmten Maßnahmen und Vorgängen oder ihre gestufte Verwirklichung, dadurch eingeschränkt wird, dass die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 nur „in besonderen Fällen“, also nicht generell sondern nur in bestimmten Planungssituationen zur Anwendung kommen sollen. § 9 Abs. 2 verfolgt also nicht den Zweck einer allgemein anwendbaren Feinsteuierung der Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf ihre Zulässigkeit, sondern lässt dies nur zu in Bezug auf bestimmte besondere Planungssituationen.“</i></p> <p>EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauGB § 9 Rn. 240-240f</p> <p>Nach Einschätzung der Plangeberin ist ein</p>
--	--	---

		<p>solcher besonderer Fall vorliegend nicht gegeben. Im Rahmen von Angebotsbebauungsplänen, die bereits bebaute Gebiete umfassen ist es eher der Regelfall, dass einzelne Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen werden müssen, um die Planungskonzeption vollständig umsetzen zu können. Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan sind keine erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen, wie beispielsweise eine Ausbau von öffentlicher Infrastruktur, erkennbar, die ein Aufschieben des Baurechts begründen würden.</p> <p>Eine ergänzende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.</p> <p>Es wird jedoch eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die ein dauerhaftes Nebeneinander von Neubau und zeitgleich Bestandserhalt ausschließt. Die städtebaulich gewünschte bauliche Dichte kann so hergestellt werden.</p>
5.	<p>Da in der Örtlichkeit ein Höhenversprung zur westlich angrenzenden Erweiterungsfläche von ca. 1 m -1,80 m vorhanden ist, sollten zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben Ausführungen zur Geländeregulierung mit entsprechenden Festsetzungen z. B. max. zulässige OK Fertigfußboden im SO 1 A und B aufgenommen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach Einschätzung der Plangeberin ist die Festsetzung einer OK Fertigfußboden nicht erforderlich, da bereits durch die getroffene Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen städtebauliche Fehlentwicklungen sicher ausgeschlossen werden können. Daher wird auf eine ergänzende Festsetzung verzichtet.</p> <p>Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für die geplanten bzw. bestehenden Gebäude im Plangebiet erfolgt über Normalhöhennull (üNHN).</p> <p>Durch die Festsetzung von Höhen über Normalhöhennull ist ein Höhenbezugspunkt definiert, der die maximal zulässige Höhe unabhängig von der natürlichen, derzeit vorliegenden natürlichen Gelände Höhe regelt. Die städtebauliche Wirkung des Planvorhabens wird darüber effektiv gesteuert. Die Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind damit eindeutig ermittelbar.</p> <p>Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen 18,00 m üNHN für die beiden Sonstigen Sondergebiete SO 1 A und SO 1 B sowie 19,00 m üNHN für das Sonstige Sondergebiet SO 2 und das Gewerbegebiet. Aus diesen Festsetzungen ergibt sich, dass die neu zu errichtenden Lebensmittel Märkte, welche im Bereich des Geländesprungs liegen, in ihrer Maximalhöhe dennoch niedriger sein werden als die bestehende Gebäudesubstanz im</p>

		<p>nordöstlichen Plangebiet.</p> <p>Da die neu geplanten Märkte „auf“ dem Höhenversprung liegen und gleichzeitig nicht wesentlich niedriger sein sollen als die bestehenden Lebensmitteleinzelhandel, ergibt sich, dass eine Geländeregulierung ausgeführt werden muss. Dies ist darüber hinaus zur Durchwegung des Plangebietes von Nordost nach Südwest sowie auch zur gefährdeten Ergänzung der bestehenden Stellplatzanlage erforderlich.</p>
6.	<p>Planzeichenerklärung:</p> <p>-</p> <p>Text - Teil B:</p> <p>Zu 1.2</p> <p>Ich empfehle die überbaubare Grundstücksfläche mit „Fläche innerhalb der Baugrenze“ zu erläutern. Nach der Bemaßung auf der Planzeichnung ergibt sich eine bebaubare Grundstücksflächen von 40 m x 91m = 3640 m². Nach der Festsetzung ergibt sich somit eine Verkaufsfläche von 1812,72 m². Der Hinweis unter 1.2 steht dazu im Widerspruch. Es ist Übereinstimmung herzustellen.</p> <p>Der in der Festsetzungsbezeichnung verwendete Begriff Kernsortiment lässt vermuten, dass auch Randsortimente zulässig sein sollen. Aus der Festsetzung ergibt sich jedoch nicht, auf welcher max. Verkaufsfläche und welche Sortimente hier zulässig sein sollen. Die Festsetzung ist eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich zu treffen und dementsprechend zu überarbeiten und in Übereinstimmung mit der Begründung unter 5.1. zu bringen.</p> <p>Zu 1.4: Analog 1.2 auf die Fläche SO1B bezogen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Begrifflichkeit „überbaubare Grundstücksfläche“ beschreibt den Teil des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Anpassung der Festsetzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.4 werden dahingehend angepasst, dass sich die maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen für das Sonstige Sondergebiet SO 1 A von 1.800 m² sowie für das Sonstige Sondergebiet SO 1 B von 1.050 m² ergeben. Die Festsetzungen werden angepasst.</p> <p>Eine Ausdifferenzierung der Sortimente ist hingegen nicht erforderlich. Gemäß vorliegender Rechtsprechung besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ein Wechselbezug, der für eine an das Kernsortiment gekoppelte Zulässigkeit des Randsortimentes ohne explizite Regelungen argumentieren lässt; vgl. Kuschnerus – Der sachgerechte Einzelhandel:</p> <p><i>Rn. 830 „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.“</i></p>

	<p><i>Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“</i></p> <p>Nur, wenn die Sortimente, „die der betreffende ansiedlungswillige Betrieb anbieten will, diesen Anforderungen an Randsortimente nicht gerecht“ wird, „sollten auch die Nebensortimente konkret geregelt werden.“ (Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Randnummer 830).</p> <p>Die erforderliche Grundlage für dieses Verständnis wird durch die Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel gestützt. Demgemäß liegt der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs (Auswirkungsanalyse Einzelhandel 2022, S. 17). Demnach gelte: „Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der einzelnen Randsortimente bei den Erweiterungsflächen ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vorneherein ausgeschlossen werden können.“ (Auswirkungsanalyse Einzelhandel 2022, S. 17).</p> <p>Folglich liegt kein Erfordernis vor, konkretisierende Regelungen zu den Randsortimenten im Bebauungsplan zu treffen.</p>
7.	<p>Zu 1.6: Zur zweifelsfreien Auslegung empfehle ich hinter nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe den Zusatz (bis max. 799 m² Verkaufsfläche) aufzunehmen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist u.a. bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dann zu rechnen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Weiter wird in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO klargestellt, dass dies nicht gilt, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.</p> <p>Der Anhaltswert von 799 bzw. 800 m² Verkaufsfläche entstammt der Rechtsprechung und ist in der Art nicht in der Gesetzgebung verankert.</p> <p>Die Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3</p>

		<p>BauNVO unterliegt damit der Möglichkeit einer gutachterlichen Einzelfallentscheidung und ist nicht zwingend an einen Anhaltswert, wie die genannten 799 m² gebunden.</p> <p>Die Festsetzung wird nicht ergänzt. Es wird jedoch ein Hinweis auf die Planzeichnung sowie in die Begründung aufgenommen, in dem erläutert wird, dass i.d.R. bis 1.200 m² Geschossfläche von nicht-großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgegangen wird. Dies ersetzt nicht eine konkrete Prüfung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel vor der Umsetzung weiterer Vorhaben in diesem Bereich des Plangebietes.</p>
8.	Zu 1.7: Es ist zu prüfen, ob hier Einzelhandelsbetriebe über die Feinsteuerung nach § 1 BauNVO ausgeschlossen werden sollen. Andernfalls sind sie unabhängig von der Zentrenrelevanz oder Sortimentenliste im GE als Gewerbebetrieb aller Art unterhalb der Großflächigkeit zulässig.	<p>Die Stellungnahme wird wie folgt beantwortet:</p> <p>Nach Einschätzung der Plangeberin besteht keine Notwendigkeit, im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.</p> <p>In dem Bestandsgebäude im GE ist die Ansiedlung einer Polizeistation, einer Physiotherapiepraxis und eines Bäckerei-Cafés vorgesehen. Diese Nutzungen sind zum Teil in der abgängigen Ladenzeile bereits vorhanden.</p> <p>Aus Sicht der Plangeberin ist perspektivisch jedoch auch die Ansiedlung weiterer, nicht großflächiger Einzelhandelsformate grundsätzlich vorstellbar. Städtebauliche Fehlentwicklungen wären dadurch nicht zu befürchten. Daher soll hier keine weitergehende Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen.</p> <p>Es ist auf die vorangehende Abwägung hinzuweisen, dass im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht zwingend die Geschossfläche von exakt 1.200 m² maßgeblich ist, sondern gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO auch Anhaltspunkte auf eine Unverträglichkeit bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen können. Sollte demnach zukünftig ein weiteres Einzelhandelsformat hinzutreten und sich im GE ansiedeln wollen, kann unabhängig von der Frage der Großflächigkeit eine ergänzende Verträglichkeitsuntersuchung für den Einzelhandel erforderlich werden. Der Nachweis, dass weiterhin im Zusammenwirken mit den vorliegend geplanten und gutachterlich bereits geprüften Sortimenten und Verkaufsflächen, keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind, wäre dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu erbringen. Auf diese</p>

		Weise ist auch ohne ergänzende Festsetzung keine Entwicklung zu befürchten, die nicht in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.
9.	<p>Zu 2.1-2.3: Die festgesetzte GRZ ist in Bezug auf die für die Ermittlung heranzuhaltende Grundstücksflächen (im grundbuchlichen Sinn) zu überprüfen. Danach wären nach meinem GIS das SO1 A und SO 2 als ein Grundstück zu werten und bei der Ermittlung zu berücksichtigen. Somit kann die festgesetzte GRZ I von 0,8 für die Hauptanlagen bei weitem nicht ausgenutzt und die unterschiedliche GRZ II nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Regelungen des § 19 – wie auch andere Vorschriften der BauNVO über das Maß der baulichen Nutzung (vgl. §§ 17, 20 Abs. 2, § 21 Abs. 1, § 21a Abs. 2) – nehmen auf das Baugrundstück als räumliche Bezugsgröße Bezug. Dies ergibt sich unmittelbar aus § 19 Abs. 2 und 3. Auch in § 19 Abs. 1 hat das Baugrundstück Bedeutung, wie sich hier aus der Bezugnahme auf § 19 Abs. 3 ergibt. Das Baugrundstück ist insgesamt eine für das Bauplanungsrecht unverzichtbare Größe (BVerwG Urt. v. 14.2.1991 – 4 C 51. 87, aaO vor §§ 16–21a).</p> <p>Der Begriff des Baugrundstücks wird weder im BauGB noch in der BauNVO definiert, sondern vorausgesetzt.</p> <p>(EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 19 Rn. 10) Für den Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Rückgriff auf das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne die Regel. Insofern ist das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Sinne grundsätzlich mit dem bürgerlich-rechtlichen (grundbuchrechtlichen) Grundstück gleichzusetzen (BVerwG Urt. v. 26.6.1970 – 4 C 73.68; Urt. v. 14.12.1973 – 4 C 48.72; Urt. v. 14.2.1991 – 4 C 51.87; Beschl. v. 30.11.2000 – 4 BL 57.00, aaO vor §§ 16–21a). Grundstück in diesem formellen, grundbuchrechtlichen Sinne (Buchgrundstück) ist jeder räumlich abgegrenzte (katastermäßig vermessene und bezeichnete) Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch des Grundstücks eingetragen ist (geführt wird), entweder auf einem besonderen Grundstücksblatt oder unter einer besonderen Nummer eines gemeinschaftlichen Grundstücksblattes (vgl. §§ 3 und 4 GBO). Vom Grundsatz, dass in Fällen des § 19 das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne zu Grunde zu legen ist, sind „Ausnahmen dort vertretbar – dann allerdings auch geboten –, wo bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Begriffs die Gefahr entstünde, dass der Sinn einer bestimmten bodenrechtlichen Regelung handgreiflich verfehlt würde“ (ständ. Rechtspr. des BVerwG, vgl. BVerwG Urt. v. 14.12.1973 – 4 C 48.72; Urt. v. 14.2.1991 – 4 C 52.87; Beschl. v. 30.11.2000 – 4 BN 57.00, aaO vor §§ 16–21a). Das BVerwG hatte schon im Urt. v. 26.6.1970 – 4 C 73.68 darauf hingewiesen, dass von dem Begriff des</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist es zutreffend, dass sich die Festsetzungen zur GRZ sowie den zulässigen Überschreitungen dieser auf das Baugrundstück im genannten Sinne beziehen. Entsprechend ist zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans nachgelagert eine Grundstücksteilung erforderlich, die nur in der Art zulässig ist, dass sie den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht widerspricht.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Aussagen zu dieser zukünftigen Aufteilung und muss es auch nicht. Er ist als verbindlicher Bauleitplan zukunftsorientiert und schafft die planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Vorhaben, die von der derzeitigen baulichen Situation abweichen können. Es kann im vorliegenden Fall aufgrund der Eigentumsverhältnisse davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Grundstücksteilungen ohne weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen durch die Eigentümerinnen umgesetzt werden können und das Planvorhaben auf dieser Grundlage im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigungsfähig wird.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten GRZ-Werte sowie die formulierten Überschreitungsmöglichkeiten sind jeweils auf die ausgewiesenen Baugebiete abgestimmt – antizipieren also die vorgenannten zu erwartenden Flurstücksteilungen.</p> <p>Für den theoretischen Fall, dass eine Realisierungsfähigkeit des Planvorhabens nicht von den betreffenden Privaten hergestellt wird bzw. werden kann, hält die Gesetzgebung mit der Umlegung gem. § 45 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BauGB ein geeignetes Instrument vor, zweckmäßig gestaltete Grundstücke nach Abschluss der verbindlichen Bauleitplanung herzustellen.</p> <p>Eine Anpassung der Festsetzungen der zulässigen GRZ sowie deren Überschreitung innerhalb des Plangeltungsbereichs sind nicht erforderlich.</p>

	<p>Buchgrundstücks im städtebaulichen Planungsrecht jedenfalls solange auszugehen sei, bis dieser in seiner Maßgeblichkeit gleichsam widerlegt ist. Der Anwendung des bürgerlich – rechtlichen Grundstücksbegriffs können also Grenzen gesetzt sein, wenn dies mit Rücksicht auf die Besonderheiten des Bauplanungsrechts geboten ist.</p> <p>Solche Begrenzungen können sich unmittelbar aus § 19 Abs. 3 (Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie oder tatsächlichen Straßengrenze oder nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans) ergeben. (EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 19 Rn. 10)</p> <p>Es ist daher zu prüfen inwieweit von diesem Grundsatz bei der Berechnung der GRZ abgewichen werden soll und das ist entsprechend zweifelsfrei festzusetzen.</p>	
10.	<p>Zu 4.1: Auf der Planzeichnung ist im GE ebenfalls das Planzeichen St aufzunehmen und Übereinstimmung herzustellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Planzeichen zur zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen umfasst im Planbild Teile der Sonstigen Sondergebiete SO 1 A, SO 1 B, SO 2 und dem Gewerbegebiet (GE). Es dient der Sicherung bzw. planungsrechtlichen Verortung der Stellplatzanlage inmitten der umliegend vorgesehenen Bebauung im Plangebiet und soll das Entstehen einer zentralen, gebündelten und gegenüber der umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes abgeschirmten Stellplatzanlage ermöglichen.</p> <p>Die Bezeichnung St bezieht sich auf das gesamte Planzeichen, welches mit einer roten, gestrichelten Linie die geplante Stellplatzanlage umschließt. Eine Wiederholung der Bezeichnung „St“ im Bereich des Gewerbegebietes wie in der Stellungnahmen gefordert oder auch in den beiden anderen Sonstigen Sondergebieten ist nicht erforderlich. Im Gegenteil wäre dies zu der Verständlichkeit der Festsetzung eher abträglich, da dies vermuten lassen würden, dass <u>mehrere</u> jeweils für sich umgrenzte Teilbereiche für Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen geplant und jeweils mit einem „St“ bezeichnet sind. Dies ist nicht der Fall.</p> <p>In der zugehörigen Festsetzung Nr. 4.1 wird textlich klargestellt, dass sich diese auf alle vier Baugebiete im Plangebiet bezieht:</p> <p><i>„In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) können Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der</i></p>

		<p><i>festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.“</i></p> <p>Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.</p>
11.	Zu 5.1: Ich weise darauf hin, dass mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB noch kein Nutzungsrecht für das Begehen durch die Öffentlichkeit begründet wird, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Gründienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung. Es sind Aussagen zur Sicherung des Gehrechts in die Begründung aufzunehmen.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan die zukünftig geplante Nutzung vorbereiten. Das festgesetzte Gehrecht dient in Kombination mit der südwestlich anschließenden Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ der Sicherung einer Durchwegbarkeit des Plangebiets, um einen Anschluss möglicher Erweiterungsbereiche des Siedlungskörpers an das öffentliche Straßennetz zu ermöglichen. Wie in der Stellungnahme korrekt dargestellt wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in der Zukunft liegende Inanspruchnahme der Flächen geregelt werden, um eine anderweitige Nutzung auszuschließen.</p> <p>Die privatrechtliche Umsetzung des Gehrechts ist hingegen kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die tatsächliche Inanspruchnahme obliegt der Begünstigten der Festsetzung, hier der Öffentlichkeit und damit der Gemeinde Boltenhagen, sofern und sobald sie die Durchwegung herstellen möchte.</p> <p>Eine Konkretisierung zur privatrechtlichen Sicherung des Gehrechts in der Begründung ist nicht erforderlich. Die Grundlage für die Sicherung des Gehrechts ist im Bebauungsplan angelegt und hinreichend konkretisiert.</p> <p>Abseits von dem festgesetzten Gehrecht sind keine weiteren Gehrechte erforderlich. Die Zugänglichkeit zu den Nutzungen innerhalb des Plangebiets liegt im Interesse der Flächeneigentümer:innen und ist damit sichergestellt.</p>
12.	Zu 7.1: Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. Auf welche „Fläche“ beziehen sich die 108 m ² ?	<p>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</p> <p>Die Festsetzung Nr. 8.1 regelt die Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen im Bereich der mit „(A)“ im Planbild gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Planzeichen sowie Zuordnungen in den Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 8.1 regelt, dass in der genannten Anpflanzfläche im Südwesten</p>

		<p>des Plangebietes je 108 m² ein Baum zu pflanzen ist. Durch diese flächenbezogene Zuordnung kann auch bei mehreren Flächeneigentümern im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 1 A und B sichergestellt werden, dass je nach Grundstücksanteil und damit auch Anteil an der genannten Fläche eine angemessen Anzahl an kleinkronigen Laubbäumen an der Grenze zu nebenliegenden landwirtschaftlichen Fläche gepflanzt werden müssen.</p> <p>Eine Anpassung der Festsetzung ist nicht erforderlich.</p>
13.	Zu 7.2: Zur zweifelsfreien Zuordnung sollte auf den Bereich zwischen SO 1B und GE hingewiesen werden.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist zutreffend, dass die geplante Querung der Anpflanzfläche (Festsetzung Nr. 8.2) voraussichtlich auf Höhe zwischen dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 1 B und dem GE verlaufen und dort an die Klützer Straße anschließen soll.</p> <p>Im Bestand verläuft die Querung der Anpflanzfläche weiter nordöstlich zwischen den beiden Bestandsgebäuden Kastanienallee 1 (Discounter) und Kastanienallee 2a (div. Nutzungen), die zukünftig im Bereich des festgesetzten GE liegen.</p> <p>Der vorliegende Angebotsbebauungsplans schafft mit der Festsetzung Nr. 8.2 die Option, diese Querung zu verlagern und bedarfsgerecht zu anzuordnen, um die fußläufige Erschließung des Plangebietes zu optimieren. Aus diesem Grund wurde sich für eine textliche Festsetzung entschieden, die hinsichtlich der Lage der Querung Flexibilität beinhaltet, die Querung an die zukünftigen Gebäude innerhalb der Baugrenzen anzupassen und darauf abgestimmt vorzusehen.</p> <p>Es ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, eine zwingende Verlagerung der Querung der Anpflanzfläche nach Südwesten zwischen GE und SO 1 B oder an eine andere definierte Stelle vorzugeben. Die Spielräume für die noch ausstehende Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufenster und der inneren Strukturierung der Stellplatzanlage sollen nicht durch die räumlich zwingende Verortung einer Fußgänger-durchwegung eingeengt werden.</p> <p>Die Festsetzung wird nicht geändert. Die Begründung wird jedoch hinsichtlich der derzeitigen Absichten zur Anbindung des Plangebietes an umliegende Gehwege ergänzt.</p>

14.	<p>Zu 7.3: Es ist genau festzusetzen, wo die Bäume gepflanzt werden sollen. Auf dem Grundstück bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genügt diesen Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes für eine entsprechende Zuordnung nicht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 ist die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage je 10 angefangene neu herzustellende Stellplätze festgesetzt. Dieser Festsetzungsteil ist nach Auffassung der Plangeberin hinreichend bestimmt und wird beibehalten.</p> <p>Der zweite Teil der Festsetzung soll die effektive Begrünung von Restflächen innerhalb des Plangebietes regeln, welche sich erst aus der zukünftigen Anordnung der geplanten Gebäude innerhalb der Baufenster sowie der inneren Strukturierung der Stellplatzanlage und Grundstückszufahrten im Rahmen der Ausführungsplanung ergeben.</p> <p>Um den Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes zu genügen, wird die Festsetzung wie folgt angepasst (<u>neu</u>):</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>„Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist je volle 1.650 m² Grundstücksfläche ein Baum mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“</i></p> <p>Durch die Bezugnahme auf die Grundstücksfläche genügt die Festsetzung dem Bestimmtheitsgebot. Inhaltlich kann mit der getroffenen Festsetzung das Ziel erfüllt werden, die Herstellung der erforderlichen sechs zusätzlichen Baumquartiere im Plangebiet zu sichern. Dies ist erforderlich, um die Gesamtanzahl der abgängigen Bäume bzw. der bislang festgesetzten Baumpflanzungen zu kompensieren. Mit der Festsetzung wird ein Nachweis aller auszugleichenden Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt.</p>
15.	<p>Zu II 2.1: Ob hierüber das Verbot von ausschließlich Fremdwerbung zulässig ist, ist fraglich und zu prüfen. In den Sondergebieten ist diese als Hauptanlage unzulässig und im GE nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Hauptanlage zulässig. Ein Ausschluss kann, wenn erforderlich, über die Feinsteuierung nach § 1 BauNVO erfolgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es ist zutreffend, dass die LBauO M-V gem. § 86 nur Örtliche Bauvorschriften zur Regelungen zur Äußeren Gestaltung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen vorsieht. Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1</p>

		<p>wird gestrichen.</p> <p>Um das städtebaulich verfolgte Ziel des Ausschlusses von Fremdwerbung im Plangebiet beizubehalten, wird aufbauend auf § 1 Abs. 5 BauNVO die Festsetzung Nr. 1.7 wie folgt angepasst:</p> <p><i>„Im Gewerbegebiet (GE) sind selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Werbeanlagen, die Gewerbebetriebe aller Art sind, gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sowie Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.“</i></p>
16.	IV. Begründung: In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Sinnvoll wäre die Aufnahme des städtebaulichen Konzeptes in die Begründung, wie es sich aus den Übersichten zu den Gutachten entnehmen lässt (z. B. unter 4.1).	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der hier vorliegenden Abwägungstabelle angepasst. Aus Sicht der Plangeberin erforderliche Änderungen an den Festsetzungen werden berücksichtigt sowie die Aufnahme von Hinweisen und Ergänzungen in die Begründung entsprechend umgesetzt.</p> <p>Das Planvorhaben wird bereits ausführlich textlich im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans beschrieben. Maßgeblich für die zukünftige städtebauliche Konzeption ist der Rahmen, den die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans vorgeben.</p> <p>Im Rahmen der Fachgutachten und -konzepte wird üblicherweise einerseits eine realistische Annahme hinsichtlich der zukünftigen Ausgestaltung der rahmengebenden Festsetzungen des Angebotsbebauungsplans gewählt sowie andererseits ein „worst-case“ im Sinne der maximalen Ausschöpfung des Festsetzungsrahmens berücksichtigt. Maßgeblich ist dennoch die oben genannte Kombination der getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Von der Ergänzung eines Plans zur städtebaulichen Konzeption wird daher abgesehen.</p>
17.	Zu 5.1: Eine Spielhalle ist im Bestand vorhanden. Da mit den Festsetzungen diese zukünftig ausgeschlossen ist, ist sie nur vom Bestandsschutz gedeckt. In die Begründung sollten Aussagen zur Umsetzung des Planungsziels aufgenommen werden.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das eine Spielhalle im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplan gänzlich ausgeschlossen ist, ist nicht zutreffend. Das festgesetzte Gewerbegebiet dient ergänzend zu den drei Sonstigen Sondergebieten unterschiedlicher Zweckbestimmung der Unterbringung verschiedener ergänzender Nutzungen. Im festgesetzten</p>

		<p>Gewerbegebiet ist eine Spielhalle als Vergnügungsstätte gem. § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Zur Umsetzung des Planungsziele siehe Abwägung zu Nummer 4. dieser Stellungnahme.</p>
18.	<p>Umweltbericht zu 3.6: Die Befassung mit den Standortalternativen gehört auf die Ebene der vorbereitenden Planung – hier Flächennutzungsplan. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Alternativen hinsichtlich der Anordnung, Art und Maß der baulichen Nutzung oder Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen. Insbesondere im Vorentwurf sollten hier Planungsalternativen zur öffentlichen Diskussion gestellt werden. In der Anlage 1 zum Umweltbericht heißt es dazu: „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht wird im weiteren Verfahren weiter qualifiziert. Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gem. Anlage 1 Nr. 2 Ziffer d BauGB werden zukünftig im gemeinsamen Umweltbericht zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplan berücksichtigt.</p> <p>In Bezug auf den Bebauungsplan werden die genannten Alternativenbetrachtungen unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans durchgeführt.</p> <p>Begründung und Umweltbericht von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden angepasst.</p>
19.	<p>Zu 3.7.5 S.28: Für die GRZ wurden gem. Festsetzung unter 2.1-2-3 Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für die Baugebiete wurden bei der Ermittlung des Eingriffs in die Umweltprüfung eingestellt und sind berücksichtigt. Eine Anpassung des Umweltberichts ist nicht erforderlich.</p>
20.	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als solche über den Rechtsbezug zu § 9 Abs. 1 a BauGB kenntlich zu machen. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind den einzelnen Eingriffen zuzuordnen und unter Hinweise aufzunehmen. In die Begründung sind Aussagen zur Sicherung aufzunehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>§ 9 Abs. 1 a BauGB ermöglicht die <u>Zuordnung</u> von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauGB § 9 Rn. 231). Demgegenüber wird die Festsetzung z. B. von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB möglich.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich weisen verschiedene Rechtsgrundlagen aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB auf. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018 können verschiedene im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens getroffene Festsetzungen einen Ausgleich</p>

	<p>innerhalb des Plangebiets darstellen.</p> <p>Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Begründung wird hinsichtlich der vorgesehenen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.</p> <p>Da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebietes der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann, werden die Ausgleichsmaßnahmen planextern vorgesehen.</p> <p>Die Umsetzung der erforderlichen externen Ersatzmaßnahmen wird außerhalb des Gelungsbereichs in einem Ökokonto angestrebt. Dieser Ausgleich wird planextern vorgesehen und über den städtebaulichen fixiert. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von einem Kompensationsäquivalent in Höhe von 32.555 q werden anteilig die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 321, 325, 331 in der Flur 1, Gemarkung Hinter Bollhagen im Ökokonto LRO-062 zugeteilt. Die ca. 34,99 ha große Fläche wird in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken/Feldgehölz und Neuanlage eines Kleingewässers entwickelt.</p> <p>Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken bzw. Feldgehölzen und die Neuanlage eines Kleingewässers. Die Maßnahme ist geeignet, die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren (vgl. Umweltbericht). Die vorbereiteten Eingriffe umfassen den Biotopverlust auf einer Fläche von 9.452 m². Davon sind 1.695 m² geschützte Biotope gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG (Feldhecke). Darüber hinaus kommt es zu mittelbaren Biotopbeeinträchtigung auf 2.390 m², wovon 652 m² gesetzlich geschützt sind (Jüngere Strauchhecke). Weiterhin wird die Überbauung bzw. Versiegelung von 9.587 m² vorbereitet.</p> <p>Die Maßnahmen des Ökokontos decken die direkt und indirekt betroffenen allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Dies beinhaltet auch die zerstörten und mittelbar beeinträchtigten Biotope einschließlich der Wertbiotope sowie die Versiegelung. Zum Ausgleich für die zerstörten bzw. mittelbar beeinträchtigten geschützten Biotope stehen im Ökokonto folgende Maßnahmen bereit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlage von 2 Feldhecken <ul style="list-style-type: none"> • 460 m im Nordwesten auf dem
--	--

		<p>Flurstück 331</p> <ul style="list-style-type: none"> • 485 m auf dem Flurstück 321 als Vernetzung des Gehölzes mit der Hecke <p>Die Feldhecken werden in drei Reihen mit einem Abstand von 1,5 m sowie einem beidseitigen Saum von 3 m gepflanzt. In unregelmäßigen Abständen, aber ca. alle 20 bis 30 m erfolgt die Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhäuter.</p> <p>2. Anlage eines Feldgehölzes</p> <p>Auf einer Kuppe (Höhe 25 m) findet die Pflanzung eines Feldgehölzes zur Strukturanreicherung in der Landschaft und Aufwertung des Landschaftsbildes statt (Flurstück 321). Die Gesamtfläche des neu entstehenden Gehölzes beträgt ca. 1.500 m², auf 30 Prozent der Fläche wird Sukzession zugelassen. Dominierende Baumarten sind Stieleiche und Waldkiefer.</p> <p>Der vorliegende Kompensationsbedarf von 31.665 m² steht zur Abbuchung zur Verfügung. Der Eingriff wäre bei Abbuchung kompensiert. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanverfahren sichergestellt.</p>
21.	<p>Hinweis zum vorbeugenden Brandschutz und der Löschwasserversorgung.</p> <p>Vorbeugender Brandschutz Brandschutz – Grundsätzliches</p> <p>Bauliche Anlagen sind so anzurichten, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</p> <p>Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gem. § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO MV Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Es erfolgt eine Prüfung der Löschwasserversorgung parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren.</p>

	<p>Löschwasserversorgung</p> <p>Gem. § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.</p> <p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist. Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)</p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) • Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 • Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch <p>Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.</p> <p>Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung</p>
--	--

	<p>in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • offene Wohngebiete 140 m • geschlossene Wohngebiete 120 m • Geschäftsstraßen 100 m <p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.</p>	
22.	<p>Keine Änderungen vorzunehmen.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u></p> <p>Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
23.	<p>Anmerkungen zu der Wasserinfrastruktur.</p> <p><u>FD Umwelt und Kreisentwicklung</u></p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden, müssen.</p> <p><u>1. Wasserversorgung:</u> Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestaltungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
24.	<p><u>2. Abwasserentsorgung:</u> Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
25.	<p><u>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers soll in ein vorhandenes zentrales System entwässern. Die wesentliche Erhöhung der Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das vorliegende Entwässerungskonzept bestätigt die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer schadlosen Grundstücksentwässerung als Teil der technischen Erschließung der</p>

	<p>Zusätzlicher Rückhalt ist nach Prüfung vorzusehen. Vorrangig ist die Versickerung zu prüfen.</p> <p>Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.</p>	<p>vorliegenden Grundstücke.</p> <p>Die erlaubte Einleitmenge in das vorhandene Leitungssystem wird parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren mit dem Zweckverband Grevesmühlen, als Betreiber des Leitungssystems abzustimmen.</p> <p>Der Entwässerungsantrag wird vor Satzungsbeschluss des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ausgearbeitet, sodass die Umsetzungsfähigkeit bestätigt werden kann.</p> <p>Darüber hinaus werden die hier genannten Forderungen der Unteren Wasserbehörde beachtet.</p>
26.	<p>4. Gewässerschutz: Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzugepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärme pumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht behindert oder verstärkt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.“</p>
27.	<p>5. Hochwasserschutz/ Starkregenvorsorge: Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Das für das Plangebiet wasserableitende Binnengewässer ist der Klützer Bach. Für dieses Gewässer wurde seitens der biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH 2018 eine Studie zur Gewässerentwicklung durchgeführt, die im Rahmen des Ausarbeitung des vorliegenden Entwässerungskonzeptes berücksichtigt wurde.</p> <p>Eine Freihaltung von Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zugunsten des Hochwasserschutzes ist im Bereich des hier vorliegenden Plangebietes</p>

		<p>nur sehr eingeschränkt möglich.</p> <p>Zum einen ist der Boden gemäß den Erkenntnissen des Boden- und Baugrundgutachtens nicht versickerungsfähig, zum anderen ist eine Versiegelung von ca. 90% der Grundstücksflächen durch die bestehenden und geplanten Gebäude sowie die bestehenden und zusätzlich geplanten Stellplätze vorgesehen. Deshalb wurde im vorliegenden Entwässerungskonzept nur die unterirdische Rückhaltung und die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers berücksichtigt.</p> <p>In der Umsetzung der Freianlagen wird geprüft, inwieweit Mulden an den geplanten Baumpflanzungen vorgesehen werden können, um zusätzliche oberirdische Retentionsräume zu schaffen. Diese können gleichzeitig der Wasserversorgung der geplanten Baumpflanzungen dienen. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>
28.	<p>Störfallbetriebe</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Bedinge hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6a mit Planungsstand vom 16.08.2022. Im Hinblick auf die geplante Ausweisung der Gewerbegebiete wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde jedoch eine weitere Beschränkung der möglichen Arten der baulichen Nutzung als erforderlich angesehen. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig, somit grundsätzlich auch Betriebe mit Betriebsbereichen im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung mögliche Unfälle in Störfallbetrieben zu berücksichtigen. In Planungssituationen erfolgt dies in aller Regel ohne Detailkenntnis sich später möglicherweise ansiedelnder Betriebe über Berücksichtigung des Achtungsabstandes gemäß des Leitfadens KAS 18 der Kommission für Anlagensicherheit. Der mindestens zu berücksichtigende Achtungsabstand für Stoffe der Klasse 1 beträgt gemäß KAS 18 200 m. Dieser Abstand von mindestens 200 m lässt sich bei der vorliegenden Planung weder zu den benachbarten Wohngebieten noch den öffentlich zugänglichen Sondergebieten und der benachbarten Grundschule einhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die gewünschte Festsetzung zielt darauf ab, wohnunverträgliche gewerbliche Betriebe innerhalb des Gewerbegebiets auszuschließen. Diesem Vorschlag wird gefolgt, um eine Verträglichkeit der umgebenden Nutzungen mit der GE-Ausweisung dauerhaft vereinen zu können. Es wird folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202 S. 1, 22) bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.“</i></p> <p>Durch die Festsetzung wird die Ansiedlung sogenannter Störfallbetriebe in den dafür dem Grundsatz nach geeigneten Gewerbegebieten unterbunden. Die Seveso-II-Richtlinie fordert in Artikel 13 die Mitgliedstaaten auf, präventiv angemessene Sicherheitsabstände zu solchen Betrieben zu beachten und mit den Mitteln der Flächenausweisung zu steuern, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten Mengen vorhanden sind. Die Zuordnung der Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV) setzt diese Forderung in deutsches Recht um. Auch in einem Gewerbegebiet wäre grundsätzlich eine Ansiedlung von Betrieben möglich, die</p>

	<p>Die Ansiedlung von Störfallbetrieben im geplanten Gewerbegebiet ist mangels ausreichender Abstände somit nicht möglich und sollte über eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.</p>	<p>der Störfallverordnung unterliegen. Eine spätere Berücksichtigung eines Achtungsabstandes zum Zeitpunkt der Genehmigung eines solchen Betriebes ist verfahrensrechtlich jedoch nicht möglich, da im Rahmen der Genehmigung von anderen Störfallszenarien ausgegangen wird als in der Bauleitplanung. Ein unter die 12. BlmSchV fallender, jedoch im Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich zulässiger Gewerbebetrieb müsste demnach lediglich die Pflichten nach der 12. BlmSchV, darüber hinaus aber immissionschutzrechtlich keine Abstände zu den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen einhalten. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich nur eingeschränkt Flächen zur Verfügung stehen und die Einhaltung von Schutzabständen – auch unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – nicht möglich ist. Des Weiteren wäre es nicht möglich, nach der erstmaligen Zulassung eines Betriebes oder einer Anlage mit einem Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf eine etwaige Neubewertung der Toxizität der verarbeiteten oder gelagerten Stoffe und eine daraus resultierende Vergrößerung des Schutzabstandes zu reagieren, da das bauliche Umfeld Großteils bereits realisiert ist. Um etwaige Auswirkungen auf schutzbefürftige Nutzungen sicher zu vermeiden, wird die Ansiedlung der Betriebe und Anlagen daher vorausschauend ausgeschlossen.</p>
29.	<p>Schallschutz gemäß DIN 4109</p> <p>Im Hinblick auf für das Plangebiet erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz ergeben sich gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zur Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a der LAIRM CONSULT GmbH Bargteheide vom 11. Mai 2023 Anforderungen an den passiven Schallschutz schutzbefürftiger Räume gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen 68 dB(A) bis 70 dB(A). Das Erfordernis passiven Schallschutzes für schutzbefürftige Räume gemäß DIN 4109 ist aber weder im Vorentwurf der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen thematisiert.</p> <p>„Wesentliche“ immissionsschutzrechtliche Belange sollten regelmäßig aus der Satzung selbst, also der Planzeichnung und/oder den textlichen Festsetzungen erkennbar sein. Zu den „wesentlichen“ immissionsschutzrechtlichen Belangen zählt das Erfordernis passiven Schallschutzes.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ergeben sich, wie in der Stellungnahme korrekt dargelegt wird, Anforderungen an den passiven Schallschutz schutzbefürftiger Räume gemäß DIN 4109.</p> <p>Grundsätzlich vertritt die Plangeberin die Einschätzung, dass eine Prüfung der Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109 vollständig auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden könnte. Es handelt sich um eine eingeführte Norm, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin nachzuweisen ist.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll dennoch klarstellend folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <p><i>„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder</i></p>

	<p>Es wird der Gemeinde somit dringend empfohlen, den Vorschlägen des Gutachters hinsichtlich der Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planzeichnung und der Aufnahme der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Textteil der Satzung zu folgen. Die Isophonen der maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Anlage 1 auf Seite 19 der schalltechnischen Untersuchung enthalten, Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen auf Seite 20.</p>	<p><i>Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:</i></p> <p><i>R'w, ges</i> <i>= La – KRaumart</i> <i>mit La</i> <i>= maßgeblicher Außenlärmpegel</i> <i>mit KRaumart</i> <i>= 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i> <i>= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.</i></p> <p><i>Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) ergeben sich aus den isophonenbezogenen Werten der Nebenzeichnung.</i></p> <p><i>Von der Festsetzung Nr. X.X kann abgewichen werden, wenn aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.</i></p> <p><i>Hinweis: Die DIN-Normen 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 werden beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereithalten.“</i></p> <p>Weitere Festsetzungen sind aufgrund der prognostizierten Schallpegel gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.</p>
30.	<p>Hinweis auf Berücksichtigung entgegenstehender Belange.</p> <p><u>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Untere Abfallbehörde</p> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden, müssen. Abfallrechtliche Belange sind durch die Planung nicht erheblich betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
31.	<p>Ausschöpfung vorhandener Potentiale im Hinblick auf Flächenverbrauch und Ersatz verlorener Bodenfunktionen.</p> <p><u>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Die Planung sieht die Erweiterung eines vorhandenen Einkaufszentrums vor. Die Flächennutzung besteht dabei im Wesentlichen aus</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Planungsanlass ist die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehender Lebensmittelnehmersorgern am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im westlichen Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort zeitgemäß und</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrs- und Stellplatzflächen und - großvolumigen Baukörpern für die Unterbringung von Einzelhandelsunternehmen und verschiedenen Dienstleistern. <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht schöpft die Planung vorhandene Potentiale</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Verringerung des Flächenverbrauchs und - zum Ersatz verlorener Bodenfunktion nicht aus. <p>Die Planung sollte entsprechend überarbeitet werden. Folgende Hinweise können beachtet werden:</p> <p>Geschossigkeit</p> <p>Die Planung sieht, abgeleitet aus der Geländehöhe und der GH, Baukörperhöhen von ca. 8 m – 9 m vor. Das deutet auf eine eingeschossige Bebauung hin. Durch eine mehrgeschossige Bebauung könnte die Bodenfläche besser ausgenutzt bzw. bei angestrebter Nutzfläche der Verbrauch an Boden reduziert werden.</p> <p>Ersatz verlorener Bodenfunktionen</p> <p>Die Gebäude können verlorene Bodenfunktionen teilweise ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gründächer bieten Lebensraum für Pflanzen und kleinere Tierarten wie Insekten, Vögel. Gründächer lassen sich mit PV-Anlagen kombinieren. - Eine Fassadenbegrünung („hängende Gärten“) bieten ebenfalls Lebensraum für Pflanzen und kleinere Tierarten. Sie wirken schall- und wärmedämmend und ausgleichend auf das Mikroklima. <p>Arbeitsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - LABO-Checkliste: Checklisten Schutzwert Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument - Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelaenge in der Umweltprüfung nach BauGB 	<p>zukunftsorientiert positioniert und sein langfristiger Fortbestand gesichert werden. Damit soll dem Ziel entsprochen werden, am vorliegenden Ergänzungsstandort großflächigen Einzelhandel, der aufgrund der Flächenanforderungen nicht in der Ortsmitte untergebracht werden kann, zu bündeln.</p> <p>Hierzu ist es erforderlich, zusätzliche Flächen zu beanspruchen, da die derzeitigen Grundstücke zur Erreichung des Planungsziel nicht ausreichen.</p> <p>Im Sinne der Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist in diesem Zusammenhang jedoch festzuhalten, dass ein Teil der geplanten Nutzungen auf bereits versiegelten Grundstücksflächen liegt. Durch den Abgang einzelner Gebäude und Ladenzeilen entsteht die Möglichkeit, diese Flächen zukünftig für die erforderliche Erweiterung der Stellplatzanlage zu nutzen. Dies vermeidet die zusätzliche Neuanspruchnahme vormals landwirtschaftlich genutzter Fläche im Südwesten des Plangebietes. Nicht zuletzt ermöglichen auch die hohen zulässigen GRZ-Werte innerhalb der einzelnen Baugebiete, die erforderlichen Grundstücksumgriffe klein zu halten und die geplanten Lebensmitteleinzelhandel sowie ergänzenden Nutzungen auf absolut betrachtet kleinen Grundflächen unterzubringen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen GRZ für die Hauptbaukörper sowie den definierten Überschreitungen u.a. für Nebenanlagen und Stellplätze werden somit ebenfalls weitergehende Eingriffe in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden.</p> <p>Dem Vorschlag einer mehrgeschossigen Bebaubarkeit des Plangebietes wird nicht gefolgt. In der vorliegenden Ortsrandlage entspricht eine mehrgeschossige Bebauung nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen. Gegen eine Mehrgeschossigkeit spricht insbesondere eine weitergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die dann nicht mehr über die vorgesehene randliche Eingrünung des Plangebietes gemindert werden könnte.</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass im weiteren Verfahren die Festsetzung einer Dachbegrünung auf den geplanten Flachdächern im Bebauungsplan ergänzt wird. Ebenso ist die Berücksichtigung von PV-Anlagen auf den Flachdachflächen vorgesehen.</p> <p>Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die</p>
--	---	--

		Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung). Die Bilanzierung erfolgte nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in M-V. Hierin sind die Bodenschutzfunktionen enthalten. Im Ergebnis ist vorgesehen, die beeinträchtigten Funktionen an anderer Stelle im Naturraum auszugleichen. Die Anforderungen in den genannten Arbeitsgrundlagen werden damit berücksichtigt.
32.	<p>Anmerkungen zur inhaltlichen Prüfung der Unterlagen, Hinweise auf Eingriffsregelungen in das Biotop.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden, müssen. Es wurden ausschließlich die Belange geprüft, die im Verfahren nach § 4 (1) BauGB zu prüfen sind. Eine inhaltliche Prüfung der Unterlagen erfolgte bisher nicht.</p> <p>Eingriffsregelung:</p> <p>Eine Prüfung der zum Vorentwurf eingereichten Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgt im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB. Zur vorliegenden Bilanz möchte ich bereits folgende Hinweise geben: Zur Nachvollziehbarkeit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind im Bestandsplan die vom Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 6a ausgehenden Wirkzonen I und II (Anlage 5 der HzE) sowie die Wirkzonen von den bereits bestehenden Störquellen darzustellen. Für die betroffenen gesetzlich geschützten Biotope sind die in der Eingriffsbilanzierung genutzten Biotopwerte (Punkt 3.7.1 im Umweltbericht) noch einmal zu überprüfen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass für die Ermittlung des Biotopwerts die methodischen Vorgaben von Anlage 4 (ausführliche Biotopwertermittlung) der HzE genutzt wurden. Liegt keine umfassende floristische und faunistische Kartierung vor, ist der obere Biotopwert zu nutzen. In der Tabelle unter Punkt 3.7.1 des Umweltberichts wird nur der durchschnittliche Biotopwert verwendet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Eine Karte der Wirkzonen I und II wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Eine Karte mit den Wirkräumen vorhandener Störquellen wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wurde für die betroffenen gesetzlich geschützten Biotope entsprechend geändert.</p>
33.	<p>Sicherung von Kompensationsmaßnahmen</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind in den Unterlagen geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuchs rechtlich zu sichern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Begründung sowie der Umweltbericht werden hinsichtlich der vorgesehenen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Die Reservierungsbestätigung wird vor Satzungsbeschluss eingereicht.</p>

	<p>Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos zur Kompensation ist dieses im weiteren Planverfahren konkret zu benennen und darzulegen, dass das Konto geeignet ist, die mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren.</p> <p>Die Unterlagen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zur Beurteilung der Planung zu ergänzen.</p> <p>Ich weise Sie darauf hin, dass bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhaber) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V) einzureichen ist.</p>	<p>Da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebietes der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann, werden die Ausgleichsmaßnahmen planextern vorgesehen.</p> <p>Die Umsetzung der erforderlichen externen Ersatzmaßnahmen wird außerhalb des Geltungsbereichs in einem Ökokonto angestrebt. Dieser Ausgleich wird planextern vorgesehen und über den städtebaulichen fixiert. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von einem Kompensationsäquivalent in Höhe von 32.555 q werden anteilig die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 321, 325, 331 in der Flur 1, Gemarkung Hinter Bollhagen im Ökokonto LRO-062 zugeordnet. Die ca. 34,99 ha große Fläche wird in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken/Feldgehölz und Neuanlage eines Kleingewässers entwickelt.</p> <p>Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken bzw. Feldgehölzen und die Neuanlage eines Kleingewässers. Die Maßnahme ist geeignet, die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren (vgl. Umweltbericht). Die vorbereiteten Eingriffe umfassen den Biotopverlust auf einer Fläche von 9.452 m². Davon sind 1.695 m² geschützte Biotope gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG (Feldhecke). Darüber hinaus kommt es zu mittelbaren Biotopbeeinträchtigung auf 2.390 m², wovon 652 m² gesetzlich geschützt sind (Jüngere Strauchhecke). Weiterhin wird die Überbauung bzw. Versiegelung von 9.587 m² vorbereitet.</p> <p>Die Maßnahmen des Ökokontos decken die direkt und indirekt betroffenen allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Dies beinhaltet auch die zerstörten und mittelbar beeinträchtigten Biotope einschließlich der Wertbiotope sowie die Versiegelung. Zum Ausgleich für die zerstörten bzw. mittelbar beeinträchtigten geschützten Biotope stehen im Ökokonto folgende Maßnahmen bereit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlage von 2 Feldhecken <ul style="list-style-type: none"> • 460 m im Nordwesten auf dem Flurstück 331 • 485 m auf dem Flurstück 321 als Verbindung des Gehölzes mit der Hecke <p>Die Feldhecken werden in drei Reihen mit einem Abstand von 1,5 m sowie einem beidseitigen Saum von 3 m gepflanzt. In unregelmäßigen Abständen, aber ca. alle 20 bis 30</p>
--	---	---

		<p>m erfolgt die Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhalter.</p> <p>2. Anlage eines Feldgehölzes</p> <p>Auf einer Kuppe (Höhe 25 m) findet die Pflanzung eines Feldgehölzes zur Strukturanreicherung in der Landschaft und Aufwertung des Landschaftsbildes statt (Flurstück 321). Die Gesamtfläche des neu entstehenden Gehölzes beträgt ca. 1.500 m², auf 30 Prozent der Fläche wird Sukzession zugelassen. Dominierende Baumarten sind Stiel-eiche und Waldkiefer.</p> <p>Der vorliegende Kompensationsbedarf von 31.665 m² steht zur Abbuchung zur Verfügung. Der Eingriff wäre bei Abbuchung kompensiert. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanverfahren sichergestellt.</p>
34.	<p>Hinweise bei nicht vermeidbaren Eingriffen in den Baumbestand, Anmerkungen zur Darstellung des Baumschutzes.</p> <p><u>Baum- und Alleenschutz:</u></p> <p>Alleebaumbestand</p> <p>An der Kastanienallee in Boltenhagen befinden sich Bäume, die dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße „Kastanienallee“ an. Reicht der Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Alleeäume in das Plangebiet hinein, sind die Bäume in den Planungsunterlagen entsprechend darzustellen.</p> <p>Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer Allee führen können, sind unzulässig. In erster Linie sind Eingriffe in den Alleebaumbestand zu vermeiden sowie geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.</p> <p>Hinweis: Sind Eingriffe (Fällungen, Beschädigungen etc.) in den Alleebaumbestand nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren – hier bereits im Parallelverfahren zur 15. Änderung des F-Planes der Gemeinde – ein begründeter Antrag auf Befreiung von den Verbote des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Geprüfte Vermeidungsmaßnahmen sind im Antrag auf Befreiung darzulegen.</p> <p>Der Ausgleich für die Fällung von Alleeäumen richtet sich nach dem Alleenerlass. Sind Beschädigungen von Alleeäumen, z. B. für die Inanspruchnahme des Wurzelbereiches, nicht auszuschließen, wird die Kompensation auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt. Die erforderlichen Ersatzstandorte für die Eingriffe in die Allee sind im Lageplan mit</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Alleeäume in der Kastanienallee werden im Umweltbericht als Darstellung ergänzt, sofern ihr Wurzelbereich in den Gelungsbereich hineinragt. Das ist für 3 Bäume im Norden gegeben (wenige m²).</p> <p>Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht ergänzt. Fällungen von Alleeäumen sollen durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet werden. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>den Angaben zum Flurstück, Flur und Gemarkung zum Antrag darzustellen. Zum Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der, für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).</p> <p>Im Befreiungsverfahren nach § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V sind die nach den naturschutzrechtlichen Vorschriften anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind. Die Unterlagen sind daher in 7-facher Ausfertigung einzureichen.</p>	
35.	<p><u>Baumschutz</u></p> <p>Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereichs der 4 Änderung des B-Planes Nr. 6a der Gemeinde Boltenhagen Bäume befinden, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen. Auswirkungen der Planungen auf den geschützten Baumbestand sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Prüfung ergab folgendes Ergebnis:</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Einzelbäume vorhanden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt sind. Die vorhandenen Bäume im Parkplatzbereich erreichen nicht den Stammumfang von mehr als 100 cm in 1,30 m Höhe.</p> <p>Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.</p>
36.	<p>Darstellung der Auswirkung der Planung auf schutzbedürftige Arten in Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.</p> <p>Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p><u>BNatSchG</u> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die genannten Anforderungen werden im vorliegenden Artenschutzfachlichen Fachbeitrag bereits beachtet. Er entspricht den relevanten Rechtsgrundlagen (BNatSchG und NatSchAG M-V).</p> <p>Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.</p>

	<p><u>NatSchAG M-V</u> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. MV S 66)</p> <p><u>Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)</u> Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018</p> <p><u>Baumschutzkompensationserlass</u> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)</p> <p><u>Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuansiedlung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern</u>, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 –VIII 240-1/556-07 - VI 250 – 5300- 00000-2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff</p>	
37.	<p>Keine Einwände, Hinweis auf Eröffnung eines Antragverfahrens.</p> <p><u>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</u></p> <p><u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u></p> <p>Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen. Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden oder neue Markierungen (Piktogramme) erfolgen, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
38.	<p>Keine Einwände.</p> <p><u>FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau</u></p> <p><u>Als Straßenaufsichtsbehörde</u></p> <p>Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.</p> <p><u>Als Straßenbaulastträger</u></p> <p>Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
39.	<p>Beachtung der schalltechnischen Untersuchung</p> <p><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u></p> <p>Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Die Festsetzungen aus der</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>

	<p>schalltechnischen Untersuchung der LAIRM CONSULT GmbH, Haferkamp 6, 22941 Bargteheide sind zu beachten.</p>	
40.	<p>Hinweise für die Befahrung des Plangebietes durch Abfallsammelfahrzeuge.</p> <p><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></p> <p>Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken. Die Abfallentsorgung kann weiterhin über das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gewährleistet werden. Sofern eine Befahrung des Plangebietes mit Abfallsammelfahrzeugen erforderlich wird, wird um Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die für die Erreichbarkeit der Abfallsammelplätze erforderlichen Zufahrten und Wege sind so auszulegen, dass eine gefahrlose Befahrung mit den derzeit eingesetzten 3 bzw. 4-achsigen Abfallsammelfahrzeugen möglich ist. 2. Die Wege müssen für ein Gesamtgewicht bis zu 35t ausgelegt sein. 3. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Fahrwege sowie den Einmündungen in den öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. 4. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Dies betrifft insbesondere die geplanten Anpflanzungen zur optischen Abschirmung des Plangebietes. 5. Geplante Wendeanlagen sind so zu errichten, dass diese mit 3- achsigen Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können (vgl. RAST 06 Bild. 58, 59). 6. Nach Möglichkeit sind die Abfallsammelplätze so anzulegen, dass Rückwärtssfahrten ausgeschlossen werden können. Werden hierfür Wendeanlagen errichtet, müssen diese den Vorgaben der RAST 06 entsprechen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
41.	<p>Hinweis zur Sicherung von Aufnahme- und Sicherungspunkten sowie Grenzpunkten von Flurstücken</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>

	<p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
--	---	--

Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, 22.09.2023

1.	<p>Vorwort</p> <p>Im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:</p> <p>Wir nehmen die geplante Änderung und Erweiterung zur Kenntnis und bitten die folgenden Hinweise zu beachten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p>Kompensationsmaßnahmen vor Ort</p> <p>Kompensationsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit als Realkompensationen vor Ort erfolgen. Laut den vorliegenden Planungsunterlagen ist dies, bedingt durch das begrenzte Platzangebot des Plangebiets, nur teilweise möglich, sodass angestrebt wird den überwiegenden Teil der zu kompensierenden Flächen-äquivalente (24.739 m² von 25.629 m²) außerhalb des Plangeltungsbereichs im Gemeindegebiet Ostseebad Boltenhagen bzw. im Bereich des Amtes Klützer Winkel zu kompensiert. Ein entsprechendes Ökokonto befindet sich laut den vorliegenden Planungsunterlagen derzeit in Vorbereitung und Unterlagen über geplante Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs liegen uns nicht vor. Um die adäquate Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nachvollziehen zu können fordern wir konkrete Pläne über die geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vor Beendigung der Planung vorzulegen. Die im Ökokonto festgehaltenen Kompensationsmaßnahmen müssen trotzdem auf die entsprechenden auszugleichenden Biotope bezogen nach den Methodenstandards geeignete Kompensationsmaßnahmen aufweisen (vgl. HzE 2018).</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend den Anforderungen des Landes MV (HzE 2018) im Umweltbericht konzipiert. Die Maßnahmen müssen vor Satzungsbeschluss konkret benannt werden und rechtlich gesichert sein (vgl. Stellungnahme der UNB).</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt. Eine Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wird in der Entwurfssfassung des Bebauungsplans ergänzt.</p>
3.	<p>Nachhaltige Stadtentwicklung</p> <p>Stadtentwicklung sollte die Weichen für die nächsten 50-100 Jahre stellen. Eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung muss den Ressourcen-Schutz</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Stadtentwicklung wie auch die Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die</p>

	<p>konsistent verfolgen, damit die Klimaziele erreichbar und eine Klimaanpassung möglich werden.</p> <p>fordert die Gemeinde Boltenhagen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den angeführten Bedarf für Neubauten kritisch zu überprüfen. Unterstützung der Bevölkerung dabei, zu groß gewordenen Wohneinheiten an den geänderten Bedarf anzupassen, kann ein Instrument sein, Neubauten und damit weiteren Flächenverbrauch zu vermeiden. - der Innenentwicklung und der Bestandssanierung Vorrang einzuräumen: Die Siedlungsentwicklung muss in den Grenzen der Dörfer von heute stattfinden. - ein Instrumentarium zu entwickeln, mit dem sie den Flächenverbrauch jetzt deutlich bremsen und bis spätestens 2050 stoppen werden. Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit der beschränkten Ressource Fläche ist nicht erkennbar. - neue Versiegelungen durch Rückbaumaßnahmen in gleichem Umfang auszugleichen. - Neubauten nur mit Auflagen für zukunftsfähiges Bauen zu ermöglichen. Heute geplante, morgen gebaute Siedlungsstrukturen müssen den bereits absehbaren Anforderungen der Zukunft entsprechen: Klimaneutrale Temperierung, Produktion erneuerbarer Energie, schonender Umgang mit Wasser, wiedernutzbare und recyclebare Baumaterialien, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, klimaneutrale Mobilität, an verschiedene Bedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen anpassbare Wohnstrukturen, dem demographischen Wandel angepasst. <p>Damit kann die Gemeinde zur nachhaltigen Entwicklung beitragen, wie sie sich die Bundesregierung im Rahmen der "Nationalen Strategie für eine nachhaltige Entwicklung" und dem Klimaschutzplan 2050 (Netto-Null) zum Ziel gesetzt hat. Höhere Folgekosten für den Erhalt der Infrastruktur werden vermieden. Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt unterstützt die Reduzierung des Flächenverbrauchs mit Hilfe der so genannten Altlastenfreistellung, durch die Erstellung eines Bodenschutzprogramms sowie durch Förderung von Rückbaumaßnahmen und Brachflächenrecycling. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nach BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung über den B-Plan zu berücksichtigen.</p> <p>Damit kann die Gemeinde zur nachhaltigen Entwicklung beitragen, wie sie sich die Bundesregierung im Rahmen der "Nationalen Strategie für eine nachhaltige Entwicklung" und dem Klimaschutzplan 2050 (Netto-Null) zum Ziel gesetzt hat. Höhere Folgekosten für den Erhalt der Infrastruktur werden vermieden.</p> <p>Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die</p>	<p>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 (vgl. § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Auch soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll sich die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (vgl. § 1 Abs. 5 S. 2 und 3 BauGB).</p> <p>Hinsichtlich der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange ist festzustellen, dass neben den in der Stellungnahme genannten, im Schwerpunkt naturschutzfachlichen und klimatischen, Argumenten gemäß § 1 Abs. 6 BauGB auch die folgenden <u>öffentlichen Belange</u> durch die vorliegende Planung berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) • Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) • Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) <p>Diese öffentlichen Belange sind gemeinsam mit den <u>privaten</u> Belangen z. B. der Nutzung und Bebauung von Grundstücken sowie deren wirtschaftlicher Verwertung in eine gerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.</p> <p>Die Plangeberin hat dies mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen und sich unter Kenntnis der in der Stellungnahme genannten Punkte aus folgenden Gründen für das Planvorhaben entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Entwicklung des Planvorhabens innerhalb der Ortslage ist aufgrund fehlender geeigneter Flächen nicht möglich
--	---	---

	<p>Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • das Plangebiet ist verkehrsgünstig erschlossen und überwiegend bereits baulich genutzt • es müssen nur untergeordnete Flächenanteile bislang unversiegelter Flächen neu in Anspruch genommen werden • innerhalb des Plangebietes ist bereits eine ausgeprägte Infrastruktur für den Betrieb eines Nahversorgungsstandortes vorhanden (insb. Stellplatzanlage, weitere Handelsnutzungen) • die Festsetzungen der Bauleitplanung vereinen eine bedarfsgerechte Umsetzbarkeit eines zeitgemäßen Ergänzungsstandortes für die Versorgung mit den Anforderungen an eine flächeneffiziente und damit nachhaltige Versorgung <p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft und damit auch die zulässige (Neu-)Versiegelung von Flächen im Zuge der obligatorischen Umweltprüfung ermittelt und durch interne sowie plangebietsexterne Maßnahmen vollständig kompensiert.</p> <p>Im weiteren Planverfahren wird die Festsetzung einer Dachbegrünung auf den geplanten Flachdächern im Bebauungsplan ergänzt. Auch ist eine Berücksichtigung von PV-Anlagen auf den neuen Flachdachflächen vorgesehen.</p> <p>Der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>
--	--	---

Finanzministerium Mecklenburg- Vorpommern, 22.09.2023

<p>1. Hinweise auf Merkblatt bei Betroffenheit.</p> <p>bzgl. Ihre unten angefügte Mail möchte ich Ihnen mitteilen, dass das Finanzministerium für Ihr Anliegen nicht zuständig ist. Ich werde Ihre E-Mail an das örtlich zuständige Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin weiterleiten.</p> <p>Man wird sich von dort aus direkt mit Ihnen in Verbindung setzen. Die Adresse lautet:</p> <p>Werderstraße 4 19055 Schwerin Telefon: 0385 / 509 87201 E-Mail : poststelle@sn.sbl-mv.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das benannte örtlich zuständige Staatliche Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>
---	--

BVVG, Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, 25.09.2023

1.	<p>Keine Bedenken, Hinweise bei Betroffenheit.</p> <p>Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt in der Gemarkung Boltenhagen über keine Eigentumsflächen mehr. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen.</p> <p>Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dingliche Sicherung) zu Stande kommen. - Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird. - Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktwegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt. - Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG-Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
----	--	---

	<p>BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. - Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen. - Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter. - Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen. 	
--	--	--

Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg- Vorpommern, Amt für Geoinformation Vermessung- und Katasterwesen, 26.09.2023

1.	<p>Hinweise auf Merkblatt bei Betroffenheit.</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p><i>Anlage Merkblatt bei Betroffenheit</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Landkreis Nordwestmecklenburg sowie über diesen die zuständige Kataster- und Vermessungsbehörde beteiligt.</p>
----	--	---

Deutsche Telekom Technik GmbH, 26.09.2023

1.	<p>Hinweise für die Bauausführung.</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Telekommunikationslinien liegen lediglich in</p>
----	--	---

	<p>– hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Gegen die o. g. Planung (Änderung / Ergänzung) haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.</p> <p>Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de.</p> <p><i>Anlagen</i> <i>Lageplan Boltenhagen</i> <i>Infoflyer für Tiefbaufirmen</i> <i>Kabelschutzanweisung</i></p>	<p>Form von Anschlüssen der bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes vor. Es verlaufen keine übergeordneten Telekommunikationslinien über das Plangebiet.</p> <p>Eine Anpassung des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Die bereitgestellten Pläne und Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
--	---	---

1.	<p>Hinweis auf Einholung von Auskünften weiterer Betreiber.</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p>Anlagenbetreiber, Hauptsitz, Betroffenheit, Anhang</p> <ul style="list-style-type: none">- Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle, nicht betroffen, Auskunft Allgemein- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen)(1), Schwaig b. Nürnberg, nicht betroffen, Auskunft Allgemein- ONTRAS Gastransport GmbH (2), Leipzig, nicht betroffen, Auskunft Allgemein- VNG Gasspeicher GmbH Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gas transport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>
----	--

	 <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.987909, 11.196057</p>	
2.	<p>Auskunft über angefragten Bereich</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>

HanseGas GmbH, 28.09.2023

1.	<p>Vorwort zur Stellungnahme</p> <p>wir beziehen uns auf den o.g. Auskunftsfall und nehmen folgendermaßen Stellung:</p> <p>Bitte beachten Sie die vorhandenen Gasleitungen im Bereich der 4. Änderung des B-Plan Nr. 6a von Boltenhagen. Die entsprechenden Planauszüge sind Ihnen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gasleitung verläuft im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Kastanienallee und damit außerhalb des Plangeltungsbereichs. Darüber hinaus gibt es</p>
----	---	---

	<p>bereits über unsere Online-Planauskunft zu Verfügung gestellt worden.</p> <p>Zum Schutz der im angegebenen Bereich vorhandenen Gasleitung in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Hinweise/Forderungen zu beachten:</p> <p>Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Gasleitungen dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.</p> <p>Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss weiterhin gewährleistet sein. Der Schutz der Gasleitung und Hausanschlussleitungen vor Beschädigungen ist während der Durchführung der Baumaßnahme durch die Baufirma zu sichern. Vor Baubeginn ist durch jeden Bauausführenden eine Leitungsauskunft einzuholen.</p> <p>Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen und Anlagen anderer regionaler bzw. überregionaler Netzbetreiber.</p> <p><i>Anlagen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Gas</i> - <i>Index</i> - <i>Legende</i> - <i>Leitungsschutzanweisung</i> - <i>Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen</i> 	<p>Anschlüsse für einzelne Gebäude innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gibt es keinen weiteren Handlungsbedarf.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
--	---	--

Wasserstraßen und Schifffahrtsamt, 12.10.2023

1.	<p>Aufnahme von Auflagen in die Begründung.</p> <p>gegen die o.g. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur Wahrung meiner Belange bitte ich in die Begründung folgendes für die Schifffahrt aufzunehmen:</p> <p>„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.“</p> <p>Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Nebenher wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über 400 m von der Ostsee entfernt liegt.</p> <p>Die Hinweise werden darüber hinaus an die Bauherren weitergeleitet.</p>
----	--	---

	<p>Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, auch für Baustellenbeleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Ich bitte darum, meine Auflagen zu berücksichtigen.</p>	
--	--	--

Hauptzollamt Stralsund, 16.10.2023

<p>1. Hinweis zum Betretungsrecht im grenznahen Raum.</p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Boltenhagen folgendes an:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. 2) Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete –GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
---	---

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, 17.10.2023

<p>1. Vorwort</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

2.	<p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Von dem o.g. Vorhaben sowie den internen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil landwirtschaftliche Flächen des Feldblocks DEMVLI083AB20090 (Dauergrünland) betroffen sein. Für den o.g. Feldblock wurden in den letzten Jahren keine Fördermittel im StALU Westmecklenburg beantragt und gezahlt. Weiter ist die Nutzung eines Ökokontos notwendig, um den Kompensationsbedarf vollständig auszugleichen. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Dränagen an der landwirtschaftlichen Fläche sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise anderweitig zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorgesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
3.	<p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	<p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p> <p>3.2 Wasser</p> <p>Gewässer erster Ordnung gern. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>3.3 Boden</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Bedenken mitgeteilt. Darüber hinaus hat eine Abfrage des Altlasten- und Bodenschutzkatasters für die Flurstücke des Plangebietes am 29.2.2024 bestätigt, keine</p>

	<p>der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p>	<p>Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastenverdächtige Flächen und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst sind.</p>
5.	<p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG).</p> <p>Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben. Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung – etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 18.10.2023

<p>1.</p>	<p>Landesplanerische Stellungnahme</p> <p>Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</p> <p>Zur Bewertung hat der Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ i. V. m. der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juni 2023) und Begründung vorgelegen. Weiterhin wird ein Strategiepapier zur Einzelhandelshandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) sowie eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittelnahversorger im Einkaufszentrum Kastanienallee vorgelegt.</p> <p>Diese Unterlagen werden bei der Bewertung des Vorhabens ebenfalls berücksichtigt. Planungsanlass ist die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehender Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“, um die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde langfristig zu sichern. Die Bestandsobjekte sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und ihres bautechnischen Zustandes nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Die darüber hinaus vorhandenen Nutzungen (u. a. Bäckerei-Café, Blumenladen, Bekleidungs- und Haushaltsfachmarkt) sollen im Zuge des Erweiterungs- bzw. Modernisierungsvorhabens neu geordnet bzw. aufgegeben werden. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Markant-Marktes von rd. 1.100 m² auf 1.800 m² Verkaufsfläche sowie eine Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes von 800 m² auf 1.050 m². Zu diesem Zweck soll der bestehende Markant-Markt sowie die südöstlich daran angrenzende Ladenzeile abgerissen werden. Südöstlich angrenzend an diese Altobjekte sollen Ersatzneubauten für den Markant als Lebensmittelvollsortimenter sowie den Aldi als Lebensmitteldiscounter errichtet werden. Der Altstandort des Aldi-Marktes soll erhalten bleiben und umgebaut werden. Hier sollen die derzeit in der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
-----------	---	--

	<p>Ladenzeile ansässige Physiotherapiepraxis und Polizeistation sowie ein neues Bäckerei-Café einziehen.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird für den Vorhabenbereich eine gemischte Baufläche (Südosten) sowie Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ (Nordwesten) und „Sport/Freizeit“ (Südwesten) dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines Gewerbegebiets sowie von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Nahversorgungszentrum“ vorgesehen.</p>
--	--

2.	<p>Raumordnerische Bewertung</p> <p>Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen (vgl. Programmsätze 3.1.1 (4) und 3.3 (1) RREP WM).</p> <p>Mit dem Vorhaben wird die Grenze der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, so dass insbesondere das Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) 2016 als Bewertungsgrundlage herangezogen wird. Beurteilungsrelevant sind insbesondere Lage, Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1 und 2) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig und sollen nach Größe, Art und Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen handelt es sich lediglich um einen Siedlungsschwerpunkt, sodass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht ohne weiteres möglich ist.</p> <p>Aufgrund der besonderen Funktion als Siedlungsschwerpunkt und dem Charakter als Ostseebad mit hohen Zahlen von Übernachtungs- und Tagesgästen und im Hinblick auf das Fehlen eines Vollsortimenters im Grundzentrum Klütz besteht in diesem Bereich ein erhöhter Bedarf zur Sicherung der Nahversorgung. Aufgrund dieser atypischen Voraussetzungen kann das Vorhaben raumordnerisch mitgetragen werden.</p> <p>Gemäß dem o. g. Strategiepapier wird der in Rede stehende Standort als funktionaler Ergänzungstandort festgelegt. Es wird hier empfohlen, den vorhandenen Betrieben Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen zu ermöglichen, um die Versorgungsfunktion des Standortes langfristig zu sichern und zu stärken. Dieser Empfehlung kommt die Gemeinde mit dem vorliegenden Vorhaben nach. Vor diesem Hintergrund kann eine Vereinbarkeit mit Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V hergestellt werden.</p> <p>Darüber hinaus wurde durch die CIMA die o. a. Auswirkungsanalyse erarbeitet, um eine Einschätzung der städtebaulichen Verträglichkeit vornehmen zu können. Der Untersuchungsraum umfasst neben Boltenhagen selbst die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Damshagen, Kalkhorst und Roggendorf. Der Einzelhandelsschwerpunkt in der Stadt Klütz befindet sich im Bereich des Fachmarktstandortes Boltenhagener Straße. Hier sind insbesondere zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl und Penny) zu berücksichtigen. Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	---

	<p>kleinen Dorfladen, der die Nahversorgungsfunktion übernimmt. In den Gemeinden Damshagen und Roggendorf sind keine vorhabenrelevanten Nahversorgungsstrukturen vorhanden. Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Verflechtungsbereich zu erwarten sind.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente nach Programmsatz 4.3.2 (3) LEP M-V auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, - das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und - die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p>Im o. g. Strategiepapier wird das Ortszentrum Boltenhagens als Zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Darüber hinaus wird das Einkaufszentrum „Kastanienallee“ als funktionaler Ergänzungsstandort festgelegt. Dieser Standort hält ergänzende Angebote und Betriebstypen vor, die aufgrund ihres Platzbedarfs nicht innerhalb des Ortszentrums untergebracht werden können. Die für eine Erweiterung vorgesehenen Lebensmittel Märkte Aldi und Markant befinden sich an diesem Standort. In fußläufiger Entfernung des Vorhabens liegt der Siedlungsschwerpunkt des Ortes, sowohl für Dauerwohnen als auch Ferienwohnen. Somit dient das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsbereiche sind gemäß der vorliegenden Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund kann hier ein Ausnahmetatbestand gemäß dem vorgenannten Programmsatz festgestellt werden.</p> <p>Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 21.03.2023 mit der Gemeinde über den geplanten Neubau eines Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² in direkter Anbindung an den Ergänzungsstandort „Kastanienallee“ informiert wurde. Zum Zeitpunkt des Gesprächs war weder der obersten Landesplanungsbehörde noch dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) bekannt, dass eine Erweiterung der bestehenden Lebensmittel Märkte am Standort „Kastanienallee“ vorgesehen ist.</p>
--	--

	<p>Gemäß dem vorliegenden Strategiepapier besteht mit den ansässigen Märkten (Markant, Edeka, Aldi und Netto) bereits ein Angebot, das deutlich über die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung hinausgeht. Die Tragfähigkeit dieser Lebensmittelmärkte lässt sich lediglich durch die hohe Zahl an Übernachtungs- und Tagesgästen erklären. Das Strategiepapier kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe, auch unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Bedeutung Boltenhagens, aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist. Diese Auffassung wird seitens der obersten Landesplanungsbehörde und dem AfRL WM geteilt.</p> <p>Mit der Erweiterung des Markant-Marktes und des Aldi-Marktes kann der zukünftige Bedarf an Lebensmittelversorgung langfristig gedeckt werden. Die Weiterentwicklung und die damit einhergehenden Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Bestandsstandort sind im Sinne einer planvollen, nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung der Entwicklung eines neuen Standortes aus raumordnerischer Sicht unbedingt vorzuziehen. Vor diesem Hintergrund ist von den Planungsabsichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, einen weiteren Lebensmitteleinzelhandelsstandort (Edeka) anzusiedeln, abzusehen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung für dieses Vorhaben - das auch dem Strategiepapierpapier zur Einzelhandelsentwicklung widerspricht – kann nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Bewertungsergebnis</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p>Abschließender Hinweis</p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur so lange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p>	
--	---	--

1.	<p>Hinweis zur Finanzierung von Entwicklungen des Plangebiets, Abstimmung mit ZVK vor Planungs- und Realisierungsarbeiten</p> <p>Mit Schreiben vom 21.09.2023 (Posteingang 21.09.2023) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Planungsstand 16.08.2023).</p> <p>Ziel ist es den vorhandenen Nahversorgungsstandort dauerhaft zu sichern und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Im Zuge der Umsetzung der 4. Änderung werden die Bestandsgebäude zurückgebaut und entsprechend der festgelegten Baufelder sollen Neubauten für die Lebensmittel- und Nahversorgung entstehen. Hiermit geht auch die Erweiterung der Stellflächen einher.</p> <p>Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
2.	<p>Trinkwasserversorgung und Entsorgung.</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.</p> <p>Alle Grundstücke des Plangebiets unterliegen dem Anschluss - und Benutzungzwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>

3.	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</p> <p>Über die betroffenen Grundstücke verlaufen Leitungsbestände des ZVG. Die Trassen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auszuweisen und über Grunddienstbarkeiten dauerhaft zu sichern.</p> <p>Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenen notwendigen Umverlegungen von Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband unbedingt erforderlich.</p> <p><i>Anlagen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestand AW-Kabel - Bestand TW_LW 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Sicherung der vorhandenen Leitungen mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird nicht im Bebauungsplan vorgesehen. Entlang des Plangebietes bestehen durch die festgesetzten Verkehrsflächen im Rahmen des wirk samen Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ geeignete öffentliche Flächen für die Trassen führung bereit.</p> <p>Im Bestand verlaufen durch das Plangebiet Versorgungsleitungen für Trinkwasser, die durch den Zweckverband Grevesmühlen bewirtschaftet werden. Eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft im Nordosten des Plangebietes entlang der Plangebietsgrenze und liegt hier teils im Bereich der privaten Grundstücks flächen, teils im Bereich der öffentlichen Ver kehrsflächen der Kastanienallee. Etwa im Be reich der zentralen Grundstückszu- und -aus fahrt zur Stellplatzanlage im Plangebiet verläuft die Trinkwasserleitung über das Plangebiet bis hin zu einem Anschlusspunkt an der Klützer Straße (L03). Hier verläuft parallel zur Straße ebenfalls auf den vorliegenden Privatgrundstü cken eine Versorgungsleitung für Trinkwasser von der östlichen Plangebietsgrenze bis an den südwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflä chen soll im Zusammenspiel mit heutigen oder zukünftigen Leitungstrassen eine größtmög liche Flexibilität unter Berücksichtigung der Anforderungen der Leitungsträger gewahrt blei ben.</p> <p>Nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich Möglichkeiten zur Leitungsverlegung. Der Bebauungsplan ist um setzbar.</p> <p>Der Verlauf der Versorgungsleitung Trinkwas ser wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Weitere Leitungen von übergeordneter Bedeu tung liegen im Plangeltungsbereich nicht vor.</p>
----	--	--

4.	<p>Hinweis auf Rückbau der Trinkwasserhausanschlüsse.</p> <p>Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist über die bestehenden Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Vor Beginn der Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude sind die vorhandenen Trinkwasserhausanschlüsse auf Antragstellung und gegen Kostenübernahme des Vorhabenträgers durch den ZVG zurückzubauen und bei nicht geplanter Wiederinbetriebnahme stillzulegen.</p> <p>Sofern eine Wiederinbetriebnahme der nördlich verlaufenden Trinkwasserhausanschlüsse geplant ist, sind diese auf die vorhandene Versorgungsleitung DN 150 aufzubinden und die parallel verlaufende DN 50 Versorgungsleitung ist stillzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
5.	<p>Hinweis auf Erschließung weiterer Anschlüsse.</p> <p>Die <u>Schmutzwasserentsorgung</u> ist über die bestehenden Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Es sind Zwei Grundstücksanschlüsse auf dem Flurstück 298/8 vorhanden, die weiterhin genutzt werden können. Weitere zusätzliche Anschlüsse können auf Antrag und gegen Kostenübernahme aus der Kastanienallee hergestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleite.</p>
6.	<p>Vorlage des Niederschlagswasserkonzeptes mit geplanter Rückhaltung.</p> <p>Die <u>Niederschlagswasserentsorgung</u> ist über die bestehenden Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Die ortsnahe Versickerung ist entsprechend des beiliegenden Bodengutachtens nicht möglich.</p> <p>Mit Erweiterung der Bebauung sowie fortschreitender Versiegelung durch die geplante Erweiterung der Einkaufsmärkte und Parkflächen, ist dem ZVG das Niederschlagswasserkonzept mit geplanter privater Rückhaltung vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Zur Bemessung der Rückhaltung ist auch das System in der Straße „Neuer Weg“ nebst Grundstücksanschlüssen und Straßeneinläufen zu berücksichtigen. Des Weiteren ist die gedrosselte Ableitung so auszulegen, dass der natürliche Oberflächenabfluss der Fläche nicht überschritten wird.</p> <p>Unter dieser Maßgabe können die zwei vorhandenen Grundstücksanschlüsse auf dem Flurstück 298/8 weiterhin genutzt werden. Sollten weitere zusätzliche Anschlüsse aufgrund der Planung notwendig werden, können diese auf Antrag und gegen Kostenübernahme aus der Kastanienallee vom ZVG hergestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das vorliegende Entwässerungskonzept bestätigt die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer schadlosen Grundstücksentwässerung als Teil der technischen Erschließung der vorliegenden Grundstücke.</p> <p>Die konkrete Planung der Regenrückhaltung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen als Betreiber des vorhandenen Leitungssystems in der Kastanienallee und des Regenrückhaltebeckens am Fritz-Reuter-Weg im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Die Vorschriften zur Behandlung des Niederschlagswassers gem. DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 102/BWK-A3) sind zu berücksichtigen.</p> <p>Die erlaubte Einleitmenge in das vorhandene Leitungssystem wird parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren mit dem Zweckverband Grevesmühlen, als Betreiber des Leitungssystems abzustimmen.</p> <p>Der Entwässerungsantrag wird vor Satzungsbeschluss des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ausgearbeitet, sodass die Umsetzungsfähigkeit bestätigt werden kann.</p>

<p>7. Hinweis zur Bereitstellung von Löschwasser.</p> <p><u>Löschwasser</u> kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.</p> <p>Folgende Hydranten im Plangebiet sind vertraglich zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A1010-1007 - Entnahmemenge: > 96 m³ • A1010-1002 - Entnahmemenge: 48-96 m³ <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p>
--	---

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V,
02.11.2023**

<p>1. Keine Zuständigkeit, zusätzlicher Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastung.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.</p>
--	--

	<p>Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p>	
--	---	--

KEINE BEDENKEN

Straßenbauamt Schwerin, 02.10.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>ich nehme Bezug auf Ihre Schreiben zum o.g. Entwurf der Bauleitplanung. Die Unterlagen sind digital zur Verfügung gestellt worden. Diese habe ich geprüft und nehme wie folgt Stellung: Im beplanten Gebiet sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Es bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und strassenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 04.10.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 21.09.2023 keine Stellungnahme ab.</p> <p>Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zustellung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	---

Vodafone GmbH, 04.10.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

Amt Klützer Winkel – Stadt Klütz, 10.10.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Beschluss:</p> <p>Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, zum vorliegenden Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

	<p>Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Anzahl der Mitglieder: 11</p> <p>Davon anwesend: 6</p> <p>Zustimmung: 6</p> <p>Ablehnung: 0</p> <p>Enthaltung: 0</p> <p>Befangenheit: 0</p>	
--	--	--

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3,
10.10.2023**

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	---	---

Deutscher Wetterdienst, 16.10.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Boltenhagen und nehme hierzu wie folgt Stellung.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Das geplante Vorhaben beeinflusst nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.</p> <p>Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.</p> <p>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOE@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

Amt Klützer Winkel – Gemeinde Damshagen, 18.10.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Beschluss:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

	<p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dams-hagen empfiehlt der Bürgermeisterin, zum vor-liegenden Entwurf der der 4. Änderung und Er-weiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Anzahl der Mitglieder: 11 Davon anwesend: 9 Zustimmung: 9 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0</p>	
--	---	--

Bergamt Stralsund, 23.10.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Boltenhagen berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrnehmenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, 07.11.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>auf Grund von nicht besetztem Dienstposten seit Juli 2023 sind im Bereich Forsthoheit einige Vorgänge nicht fristgerecht bearbeitet worden. Ich bitte für die Verzögerung um Entschuldigung.</p> <p>Zur geplanten 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ und der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes teile ich Ihnen Folgendes mit: Nach Prüfung des Entwurfes wird das Forstrechtliche Einvernehmen erteilt. Die Normen des Landeswaldgesetzes sind nicht berührt.</p> <p>Für den Fall, dass Sie ein förmliches Schreiben für die Unterlagen benötigen, bitte ich um eine kurze Information.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

Amt Klützer Winkel – Gemeinde Kalkhorst, 16.11.2023

1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Beschluss:</p> <p>Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst empfiehlt dem Bürgermeister, zum vorliegenden Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <p>Anzahl der Mitglieder: 7 Davon anwesend: 6 Zustimmung: 6 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----	--	---

B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten

der Entwurf des **Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung**, und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie ausgearbeitete Gutachten

der Entwurf der **15. Änderung des Flächennutzungsplanes** und dessen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie ausgearbeitete Gutachten bei der eingesehen werden.

In diesem Zusammenhang sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6a "Neuer Weg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Ebene(n):	Erstebene:
EESTSETZUNGEN:	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GE	Gewerbegebiet
SO	Sonstiges Sondergebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
z.B. GH 8,00	Gehöftsgröße in Metern (über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß)
Bauweise und überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
a	Abschweifende Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
Flächen für Stehplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) V.m. § 12 BauNVO	
St	Umgrenzung von Flächen für Stehplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
x B	Flursticksbezeichnung
17	Vermaßung Angaben in Meter
	Vorhandene Geländehöhe über NHN
	Vorhandene unterirdische Leitung
W	Wasser
Nutzungsschablonen:	
SO	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,8 a	Grundflächenzahl
GH 18,00 UHNH	Gehöftsgröße als Höchstmaß
Nachrichtliche Übernahme	
	Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops (flächenhaft)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- PLANUNGSPRECHLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Sonstigen Sondergebiete SO1 A und SO1 B mit der Zweckbestimmung "Bauweisegebiet" sind als Sondergebiete ausgewiesen. Die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment nahtversorgungsrelevant sind, ist zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A gemäß § 11 Abs. 3 BauVO sind nahtversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Kosmetikwaren) sowie deren Zubehör erlaubt. Die Verkaufsfäche von höchstens 0,4700 Quadratmeter darf nicht übersteigen. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A somit eine Verkaufsfäche von insgesamt 1.800 qm realisierbar.
- Zusätzlich sind im SO1 A auf max. 5% der überbauten Fläche des Baugrundstücke auch Schrank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Diese müssen jedoch eine entsprechende Ausstattung und eine ausreichende Dienstleistungsbereitstellung des Lebensmittelhandelsbereichs zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet SO1 B gemäß § 11 Abs. 3 BauVO sind nahtversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Kosmetikwaren) sowie deren Zubehör erlaubt. Die Verkaufsfäche von höchstens 0,3409 Quadratmeter darf nicht übersteigen. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 B somit eine Verkaufsfäche von insgesamt 1.050 qm realisierbar.
- Zusätzlich sind im SO1 B auf 5% der überbauten Fläche auch Schrank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaute Fläche auch Dienstleistungen und Betriebe des Lebensmittelhandelsbereichs zulässig.
- Das Sonstige Sondergebiet SO2 zur Zweckbestimmung "Einzelhandelsbetrieb mit einer oder mehreren Einzelhandelsfilialen und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentralen sowie nicht-zentrale relevanten Kernsortimenten" ist dem Sonstigen Sondergebiet SO1 A gemäß § 11 Abs. 3 BauVO und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist i.d.R. bis 1.200 qm Geschossfläche von einem nicht-großflächigen Einzelhandel auszugeben.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind bordellähnliche Lagerläden, Schrott- und Abrichtereien, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Werbeanlagen, die über die Fläche des Baugrundstückes verlaufen, sowie Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen für Wohnumfänge für Aufsichts- und Beratungspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiterin, die den Betrieb betreiben, erlaubt. Der Betrieb muss eine entsprechende Ausbildung und -prüfung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sowie Auswirkungen für Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulassen.
- Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebserfolg im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) des Raumordnungsschutzes (BauNVO) in der Fassung vom 17. Mai 2023 (BGBl. I S. 1275, 2021 L 123), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) des BauNVO (BGBl. I S. 202 S. 1, 2022 L 123), betreiben. Die Betriebe müssen die Betriebsbedingungen

PLANLISTE

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
 - Im Sonstigen Sondergebiet (SO1) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stehpätze und deren Zukunft, Zugewingen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.
 - Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stehpätze und deren Zukunft, Zugewingen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.
 - Im Sonstigen Sondergebiet SO2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stehpätze und deren Zukunft, Zugewingen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.
 - In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 AB und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) ist die Ausführung von technischen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten um bis 2,0 m Höhe zulässig.
 - Bauweise und überbaute Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) V.m. § 22 BauNVO
- Flächen für Stehplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) V.m. § 12 BauNVO
 - In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 AB und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) darf die überbaute Grundstücksfläche (GRZ) durch Stehpätze und deren Zukunft, Zugewingen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das Gehrecht ist die über das Sonstige Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung "Nahtversorgungszentrum" sowie über das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" verliehen ist zu Lasten der Öffentlichkeit festgesetzt. Es umfasst die Nutzung der Fläche, um sie zugänglich zu begrenzen. Geringfügige Abweichungen bei den Wegerechten können zugelassen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteten beweglichen Scheinwerfern mit einer Leistung von 1.800 Kelvin vorzusehen. Die Beleuchtungseinstellung ist auf 10 Lux zu begrenzen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.
 - Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Methylschwefelminen sind an den Gebäuden im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 A und SO1 B im SO1 B sind 10 Nisthilfen für Methylschwefel an den Gebäuden anzubauen. Im SO2 sind weitere 24 Nisthilfen für Methylschwefel an den Gebäuden anzubauen.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsumwandlung von baulichen Anlagen die Außenbeschaffungen der Gebäude nach Maßgabe der Anforderungen des § 14 Absatz 1 BauNVO und § 14 Absatz 1 BauGB die vorgegebenen Anforderungen des Gesamt-Bauschall-Maß (R_{AB}) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-2019-BauM-L zu errechnen ist:
$$R_{AB} = \frac{L_{AE} - L_{AW}}{10} - K\text{-Koeffizient}$$
mit L_{AE} = maßgeblicher Außenlipppegel mit L_{AW} = Außenlipppegel mit R_{AB} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien mit 35 dB für Büromäße und Ämterien.
 - Die zugrunde zu liegenden technologischen Außenlipppegel (L_{AW}) ergeben sich aus den sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen 1 und 2.
 - Von der Festsetzung Nr. 71 kann abgewichen werden, wenn aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallabschutz resultieren.
- Grundierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 + BauGB)
 - Inhalte der Umgrenzung von Flächen für Pflasterungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplätzungen ist je 108 Quadratmeter Fläche ein kleinkreisiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit "AV" gekennzeichneten Flächen ist eine entsprechende Anzahl von Bäumen zu pflanzen. Bei der Pflanzung müssen diese anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 10 H (Von Hundert) der mit "AV" gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.
 - Die Innenlage der Umgrenzung von Flächen für Pflasterungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplätzungen festgelegte Anordnungen dürfen auf einer maximalen Breite von drei (3) Metern für das Anlegen einer Fußgängerzugangswege unterbrochen werden.
 - Je zehn (10) angelegte neu herstellende Stehplätze ist ein standgerader, rechteckiger Laubbaum mit einem Mindestmaß von 14 cm, gemeinsam in 1,0 m Abstand von den Steinen zu pflanzen. Die Pflanzung darf nur auf einer überbaute Fläche (z. B. 1.650 m² Grundstücksfläche ein Baum mit gleicher Pflanzungsdistanz zu den Steinen zu pflanzen). Die Pflanzung darf nicht abgeschnitten und bei Abgängen zu entfernen sein. Die vorhandenen Flächen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stehplätze sind zu erhalten und bei Abgängen zu erersetzen.
 - In den Sonstigen Sondergebieten und im Gewerbegebiet und Flachdächern oder fach geplatteten Dächern mit 10 Gramm pro Quadratmeter und 8 mm Dicke darf kein durchdringender Unterbaustraubau zu versetzen und dauerhaft extensiv mit standgeradem einheimischen Stauden und Gräsern stricken und anstreben zu beginnen. Die Pflanzung darf nur auf einer überbaute Fläche (z. B. 1.650 m² Grundstücksfläche ein Baum mit gleicher Pflanzungsdistanz zu den Steinen zu pflanzen) und bei Abgängen zu entfernen und bei Abgängen zu erersetzen.
 - Der Erhaltungspflichtige Fußweg ist durch einen Amphizaun zu gewährleisten, dass kein Durchgang möglich ist. Der Amphizaun darf nicht abgeschnitten werden, darf aber abgeschnitten werden, wenn dies erforderlich ist. Der Amphizaun darf nicht abgeschnitten werden, wenn dies erforderlich ist.
- Die Sonstigen Sondergebiete SO1 A gemäß § 11 Abs. 3 BauVO sind nahtversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Kosmetikwaren) sowie deren Zubehör erlaubt. Die Verkaufsfäche von höchstens 0,4700 Quadratmeter darf nicht übersteigen. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A somit eine Verkaufsfäche von insgesamt 1.800 qm realisierbar.
- Zusätzlich sind im SO1 A auf max. 5% der überbauten Fläche des Baugrundstücke auch Schrank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaute Fläche auch Dienstleistungen und Betriebe des Lebensmittelhandelsbereichs zulässig.
- Das Sonstige Sondergebiet SO2 zur Zweckbestimmung "Einzelhandelsbetrieb mit einer oder mehreren Einzelhandelsfilialen und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentralen sowie nicht-zentrale relevanten Kernsortimenten" ist dem Sonstigen Sondergebiet SO1 A gemäß § 11 Abs. 3 BauVO und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist i.d.R. bis 1.200 qm Geschossfläche von einem nicht-großflächigen Einzelhandel auszugeben.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind bordellähnliche Lagerläden, Schrott- und Abrichtereien, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Werbeanlagen, die über die Fläche des Baugrundstückes verlaufen, sowie Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen für Wohnumfänge für Aufsichts- und Beratungspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiterin, die den Betrieb betreiben, erlaubt. Der Betrieb muss eine entsprechende Ausbildung und -prüfung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sowie Auswirkungen für Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulassen.
- Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebserfolg im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) des Raumordnungsschutzes (BauNVO) in der Fassung vom 17. Mai 2023 (BGBl. I S. 1275, 2021 L 123), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) des BauNVO (BGBl. I S. 202 S. 1, 2022 L 123), betreiben. Die Betriebe müssen die Betriebsbedingungen

PLANLISTE

- | | |
|--------------------------------|--|
| Bäume | Salix caprea - Salweide |
| Sorbus aucuparia - Eberesche | Rubus pensylvanica - Sandkirsche |
| Alnus glutinosa - Erle | Quercus robur - Stiel-Eiche |
| Acer campestre - Feldahorn | Carpinus betulus - Vogelkirsche |
| Prunus avium - Vogelbeerbaum | Fagus sylvatica - Rotbuche |
| Sträucher/Hecken: | |
| Mindenflächenqualität: | Die Sträucher sind in der Qualität 80/100 cm, in einem Pflegezustand und einem Reihenabstand von |
| Rhamnus frangula - Faulbaum | Eupatorium cannabinum - Pfeilkraut |
| Corylus avellana - Haselnuss | Hippophae rhamnoides - Sanddorn |
| Samucus nigra - Holunder | Prunus spinosa - Schlehdorn |
| Rubus ulmifolia - Wildrosen | Vaccinium opulus - Schreinerdbeere |
| Rhamnus cathartica - Kreuzdorn | Crataegus monogyna - Wilddorn |
| Salix alba - Weißdorn | |

VERFAHRENSSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde-vertretung am 20.07.2023. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abrück im Internet unter www.amt-kloster-winkel.de erfolgt.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.07.2023 durchgeführt.

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2023 über die Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Begründungswertung hat am 20.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Beschluss beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührten können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.07.2023 über die Stellungnahme aufgefordert.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.07.2023 im Internet unter www.amt-kloster-winkel.de veröffentlicht.

- Die Gemeindevertretung hat die vorbereiteten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.07.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeleitet.

- Der Begründungswertung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.07.2023 der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen und ist bekanntzumachen.

- Die Begründungswertung hat am 20.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 20.07.2023 der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

- Die Satzung ist mit dem 20.07.2023 in Kraft getreten.

- Die Satzung ist mit dem 20.07.2023 in Kraft getreten.

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann, ist öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Maßnahmen, die die Umwelt schädigen, hingewiesen. Auf die Maßnahmen, die die Umwelt schädigen, die auf die Herstellung dieser Anlage (§ 44 BauV. M. 2023) hinweisen können, wird hingewiesen.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 20.07.2023, die die folgende Satzung über den Bebauungsplan (Teil A), Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Teil B), sowie den Text (Teil B), erlassen.

- Die Satzung ist mit dem 20.07.2023 in Kraft getreten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2022 (BGBl. I S. 3654), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), sowie nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2022 (BGBl. I S. 3780), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 178), sowie nach der Baunutzungsverordnung Mönkeberg (BauNVO) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V. 344), zuletzt geändert am 1. Februar 2023 (BGBl. I S. 178), sowie nach der Baunutzungsverordnung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 20.07.2023, die die folgende Satzung über den Bebauungsplan (Teil A), Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Teil B), sowie den Text (Teil B), erlassen.

Die folgende Satzung ist mit dem 20.07.2023 in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6a

für das Gebiet

nördlich der Küster Straße (L00),
westlich der Kastanienallee,
sowie südlich der Bebauung des Ahornwegs
und östlich des Flurstucks 299/11.

Übersichtsplan 1: 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6a

für das Gebiet

nördlich der Küster Straße (L00),
westlich der Kastanienallee,
sowie südlich der Bebauung des Ahornwegs
und östlich des Flurstucks 299/11.

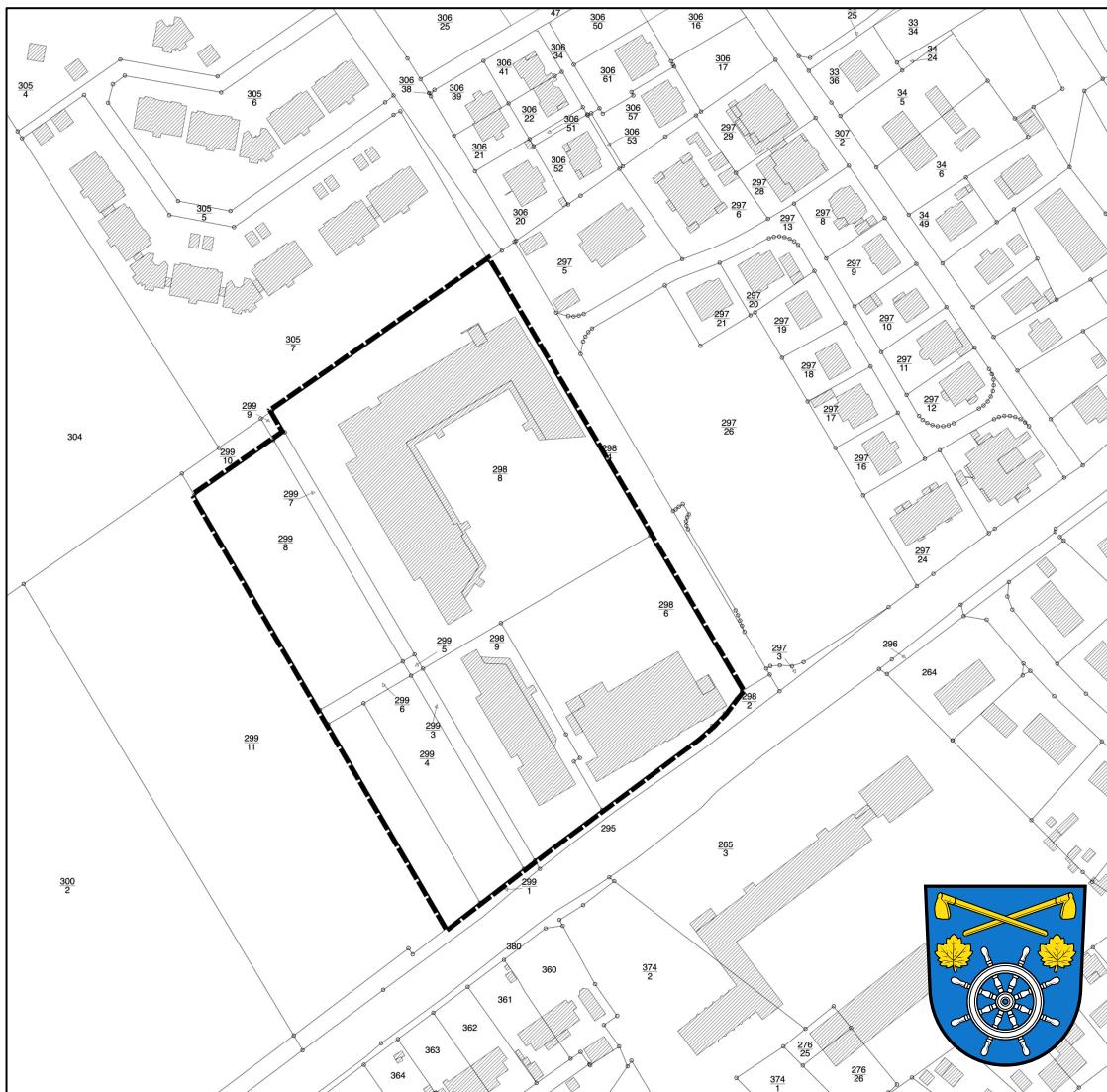
Übersichtsplan 1: 10.000

Verfahrensstand: Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf, 23. Juli 2024

Planungsbüro: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Begründung zur Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

— ENTWURF —

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

24. Juli 2024



Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen.....	1
1.1.	<i>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....</i>	1
1.2.	<i>Untersuchungen.....</i>	2
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.1.	<i>Lage und Bestand des Plangebietes.....</i>	4
2.2.	<i>Standortalternativen.....</i>	7
3.	Planerische Rahmenbedingungen	10
3.1.	<i>Raumordnung und Landesplanung</i>	10
3.1.1.	<i>Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)</i>	10
3.1.2.	<i>Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011).....</i>	12
3.2.	<i>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</i>	13
3.2.1.	<i>Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)</i>	13
3.2.2.	<i>Bestehende Bebauungspläne</i>	14
3.2.3.	<i>Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)</i>	15
3.2.4.	<i>Landschaftsplan (1998)</i>	16
3.2.5.	<i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete</i>	16
3.2.6.	<i>Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope</i>	16
3.2.7.	<i>Baumschutzsatzung (2021)</i>	17
3.2.8.	<i>Masterplan Boltenhagen 2020.....</i>	17
3.3.	<i>Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.....</i>	18
4.	Inhalt der Planung	20
4.1.	<i>Bebauungs- und Nutzungskonzept</i>	20
5.	Bebauungsplaninhalte	22
5.1.	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	22
5.2.	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	31
5.3.	<i>Überbaubare Fläche.....</i>	35
5.4.	<i>Bauweise.....</i>	36
5.5.	<i>Verkehr</i>	37
5.5.1.	<i>Ruhender Verkehr.....</i>	38
5.5.2.	<i>Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	38
5.5.3.	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	39
5.6.	<i>Boden</i>	40
5.7.	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung.....</i>	41
5.7.1.	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...</i>	41

5.7.2.	Grünordnung.....	42
5.7.3.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	45
5.8.	<i>Ver- und Entsorgung</i>	47
5.8.1.	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung	47
5.8.2.	Oberflächenentwässerung / Grundwasser	47
5.9.	<i>Immissionsschutz</i>	48
5.9.1.	Lärmimmissionen.....	48
5.10.	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	50
5.11.	<i>Weitere Hinweise</i>	52
5.12.	<i>Flächen- und Kostenangaben</i>	53
5.12.1.	Flächenangaben	53
5.12.2.	Kostenangaben	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzonen der Lebensmittelnahversorger in Boltenhagen, CIMA 2022	9
Abbildung 2:	Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011	12
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung	14
Abbildung 5:	Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen, CIMA 2022.....	19
Abbildung 6:	Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose, CIMA 2022.....	23

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2012, 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, 1033).

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand _____.20_____) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planungsunterlagen enthalten und maßstabsge recht dargestellt sind.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am _____.20____ den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom _____.20____ bis zum _____.20____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am _____.20____ ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom _____.20____ bis einschließlich _____.20____ durchgeführt. Im Zeitraum vom _____.20____ bis einschließlich _____.20____ fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____.20____ gemäß § 4 Absatz 1 BauGB statt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am _____.20____ dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____.20____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit seiner Begründung und dem Umweltbericht vom _____.20____ bis einschließlich _____.20____ gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom _____.20____ wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf gefordert, bis zum _____.20____ zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

1.2. Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 1993, letzte Änderung 2016 – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011 – Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
- Flächennutzungsplan (FNP), 2004, in der Fassung der 13. Änderung 2017 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg, 2008 – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Landschaftsplan, 1998 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Baumschutzsatzung, 2021 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Masterplan Boltenhagen (MPB), 2020 – Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen, 2022 - CIMA Beratung + Management GmbH
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittelannahversorger im Einkaufszentrum Kastanienallee in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2022 – CIMA Beratung + Management GmbH
- Verkehrstechnische Untersuchung für die Erweiterung des Einzelhandelsstandort an der Kastanienallee in Boltenhagen, 2022 – LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH
- Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung, 2022 – Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH
- Erläuterungen Konzept Niederschlagswasserableitung, 2023 – Ingenieurbüro Möller
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2023 – Objekt + Landschaftsplanung Freie Landschaftsarchitekten Klisch & Schmidt
- Schalltechnische Untersuchung zur Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a , 2023 – LAIRM Consult GmbH
- Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2024 – Objekt + Landschaftsplanung Freie Landschaftsarchitekten Klisch & Schmidt

2. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ ist die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehenden Lebensmittelnehmersorgern am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im westlichen Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert positioniert und sein langfristiger Fortbestand gesichert werden.

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt aufgrund der Lage an der Mecklenburgischen Ostseeküste eine hohe touristische Bedeutung zu. Es herrscht eine kontinuierlich steigende Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs durch die Wohnbevölkerung und besonders durch die Tages- und Übernachtungsgäste vor. Der Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, um das flächenbegrenzte Ortszentrum Boltenhagen im flächenbeanspruchenden Lebensmitteleinzelhandel und fachmarktorientierten Angeboten zu ergänzen. Die Bestandsobjekte des Ergänzungsstandortes sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und ihres bautechnischen Zustandes nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Um der Funktion als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort zum Ortszentrum Boltenhagen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie des Lebensmittel-discounters erforderlich. Weitere im Plangebiet vorhandene Nutzungen sind das im Vorkassenbereich des Vollsortimenters befindlichen Bäckerei-Café, ein Blumenladen sowie ein Lotto-/Post-Shop. Darüber hinaus sind ein Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt im Nordosten des Plangebietes sowie im Südwesten eine Ladenzeile mit einem Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation sowie einer Spielhalle im Plangebiet ansässig. Diese ergänzenden Nutzungen werden im Zuge des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens der Lebensmittelmärkte teils neugeordnet, teils aufgegeben. Im Zuge der vorgenannten Planungsmaßnahme soll außerdem eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes in Richtung der im Westen angrenzenden Flächen gesichert werden, um einer zukünftigen möglichen Siedlungserweiterung Boltenhagens nach Südwesten Rechnung zu Tragen.

Die Sicherung der Nahversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Darüber hinaus begünstigt die Bündelung der Nahversorgungsangebote in verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse Klützer Straße (L03) die Reduzierung notwendiger Verkehrsfahrten in das benachbarte Grundzentrum Klütz und führt somit zu kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung kann dadurch ein Beitrag zur Vermeidung von Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB geleistet und eine allgemeine Vermeidung und Verringerung des Verkehrsaufkommens erreicht werden. Ergänzend ist der Nahversorgungsstandort durch einen Haltepunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in das überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden und dadurch aus den anderen Ortsteilen und Gemeinden gut zu erreichen.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die sich auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht realisieren lassen, sieht die Gemeinde die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Neuer Weg“ als erforderlich

und geboten an. Parallel erfolgt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans.

2.1. Lage und Bestand des Plangebietes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg, rund 25 Kilometer nordwestlich der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde gehört dem Amt Klützer Winkel an und befindet sich zudem in der Metropolregion Hamburg. Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ liegt am südwestlichen Ortseingang des Ortsteils Boltenhagen an der Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03). Das Plangebiet umfasst ca. 25.251 m². Dazu zählen ebenfalls derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Standort ist ca. 600 Meter vom zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ entfernt.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche begrenzt, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße Kastanienallee und im Süden durch die Klützer Straße (L03) begrenzt. Im Südwesten umfasst der Geltungsbereich in Teilen die an den Bestand angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche. Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von den Flurstücken 299/9, 299/10 und 305/7
- im Nordosten vom Flurstück 298/4
- im Südosten vom Flurstück 298/2 (tlw.) und
- im Südwesten von den Flurstücken 299/1 /tlw.) und 299/11 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst

- die Flurstücke 298/6, 298/8, 298/9, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8 und 299/11 (tlw.) als private Grundstücksfläche

der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen.

Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet wird überwiegend durch den bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort sowie zugehörige Flächen für die Stellplatzanlage und die Anlieferung geprägt. Der südwestliche Teil des Gebietes umfasst einen Teil der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bestand weist eine zur Straße Kastanienallee geöffnete und zu den übrigen Grenzen geschlossen wirkende Bebauung aus drei Gebäuden mit je nur einem Geschoss auf, die sich um eine gemeinsame Stellplatzanlage gruppieren. Die Stellplatzanlage und damit das Plangebiet wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt im Nordosten an der Kastanienallee erschlossen. Die Kastanienallee verläuft in Nordwest-Südost-Richtung und mündet östlich des Geltungsbereichs in die Klützer Straße (L03). An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine weitere Grundstückszufahrt an der Kastanienallee, welche unter anderem zur Anlieferung der Bestandsnutzungen sowie zur Erschließung einzelner Mitarbeiterstellplätze im nordwestlichen Plangebiet dient.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein ausgeprägter Gehölzbestand auf einer Grünfläche an das Plangebiet an, welcher Teil der Freianlage der Ferienwohnsiedlung am Ahornweg ist. Im Nordosten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine an die Kastanienallee angrenzende und über diese erschlossene öffentliche Stellplatzanlage. Weiter nordöstlich beginnt das Ortszentrum

Boltenhagen mit Angeboten des täglichen Bedarfs sowie touristischen Nutzungen. Im Südosten grenzt auf der Südostseite der Klützer Straße (L03) außerhalb des Plangebietes der Standort einer Grundschule in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet an. Im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Topografie

Die Topografie des Einzelhandelsstandortes ist überwiegend eben bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 7,5 m üNHN im bereits bebauten Teilbereich. In westliche Richtung steigt die Geländehöhe auf ca. 9 m üNHN an. Im derzeit unbebauten westlichen Teil des Plangebietes beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 10 m üNHN. Der Höhenunterschied wird derzeit zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und den bestehenden Märkten im Bereich einer Böschung in Form eines Geländeversprungs überwunden.

Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Nordosten über die Kastanienallee erschlossen, von welcher zwei Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet führen: eine befindet sich in mittiger Lage und führt auf die Stellplatzanlage, die andere liegt am nördlichen Gebietsrand und dient derzeit hauptsächlich der Anlieferung. Das Plangebiet ist über die Kastanienallee an die südöstlich angrenzende Hauptverkehrsachse, die Klützer Straße als Landesstraße und damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L03 (Klützer Straße) verbindet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit der benachbarten Stadt Klütz und stellt zudem eine direkte Verbindung über die Stadt Grevesmühlen zur Landeshauptstadt Schwerin dar. Die Klützer Straße führt in Richtung Nordosten vom Plangebiet direkt in das Ortszentrum Boltenhagen und das weitere Gemeindegebiet.

An der Kastanienallee befindet sich unmittelbar an der zentralen Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage die Bushaltestelle „Boltenhagen EKZ“ an der über eine Buslinie mehrmals täglich eine Anbindung an das übrige Gemeindegebiet besteht. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die nahegelegene Haltestelle „Boltenhagen A.-Bebel-Straße“, die von mehreren überörtlichen Buslinien bedient wird und eine Anbindung an weitere Gemeinden und Ortschaften im Landkreis bietet. Südöstlich des Plangebietes liegt südöstlich der Klützer Straße die Haltestelle „Boltenhagen Schule“ direkt an der Grundschule Boltenhagen.

Parallel zur Klützer Straße verlaufen beidseitig kombinierte Rad- und Fußwege, die sich nordwestlich der Straße in die Kastanienallee fortsetzen.

Durch das Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen für Trinkwasser, die durch den Zweckverband Grevesmühlen bewirtschaftet werden. Eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft im Nordosten des Plangebietes entlang der Plangebietsgrenze und liegt hier teils im Bereich der privaten Grundstücksflächen, teils im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Kastanienallee. Etwa im Bereich der zentralen Grundstückszu- und -ausfahrt zur Stellplatzanlage im Plangebiet verläuft die Trinkwasserleitung über das Plangebiet bis hin zu einem Anschlusspunkt an der Klützer Straße (L03). Hier verläuft parallel zur Straße ebenfalls auf den vorliegenden Privatgrundstücken eine Versorgungsleitung für Trinkwasser von der östlichen Plangebietsgrenze bis an den südwestlichen Rand des Plangeltungsreichs. Der Verlauf ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit den getroffenen Festsetzungen zur

Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll im Zusammenspiel mit heutigen oder zukünftigen Leitungstrassen eine größtmögliche Flexibilität unter Berücksichtigung der Anforderungen der Leitungsträger gewahrt bleiben. Nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren bestehen grundsätzlich Möglichkeiten zur Leitungsverlegung. Der Bebauungsplan ist umsetzbar.

Immissionen

Das Plangebiet ist derzeit nur geringfügig durch Immissionen betroffen. Es gibt keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen, abgesehen von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, in der näheren Umgebung. Zu beachten sind jedoch die Immissionen, insbesondere Lärm, aus dem Straßenverkehr, mit der angrenzenden Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) sowie den in näherer Umgebung befindlichen nebengeordneten Straßen. Aufgrund der Abstände zu benachbarten Wohngebäuden bzw. Ferienimmobilien und der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper gehen auch vom Plangebiet selbst keine unverträglichen Immissionen auf die Nachbarschaft aus.

Luft und Klima

Die Lage des Gemeindegebiets an der Ostseeküste trägt zu günstigen Luft- und Klimabedingungen bei. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an unbebaute Freiflächen der Landwirtschaft an, wodurch das Mikroklima begünstigt wird. Die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umgebung des Plangebietes ist von einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Lediglich das Plangebiet selbst, sowie die nordöstlich angrenzende Stellplatzanlage und die Außenlagen der südöstlich gelegenen Grundschule weisen höher versiegelte Flächen auf.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere ausgehend von der Klützer Straße (L03), entstehen. Darüber hinaus können durch den Straßenverkehr Lärmimmissionen ausgehen. Weitere Immissionen sind jedoch nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst ist aufgrund der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper von keinen erheblichen Immissionen gegenüber den Wohngebäuden in näherer Umgebung auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die großflächigen Einzelhandelsmärkte mit den zugeordneten Stellplatzanlagen geprägt. Im direkten Plangebietsumfeld ist zusätzlich zu den angrenzenden, teils landwirtschaftlich genutzten Frei- und Grünflächen insbesondere die aufgelockerte Wohnbebauung prägend. Es handelt sich hier um eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Bereichs. Im nahegelegenen Ortszentrum Boltenhagen wird die aufgelockerte Bebauung ebenfalls aufgenommen, jedoch befinden sich hier neben kleineren Einfamilienhäusern auch größere Gebäudekubaturen, u.a. in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Grünbestand und Gewässerstrukturen

Das Plangebiet ist im Bereich des Einzelhandelsstandortes hochgradig versiegelt. Die Stellplatzanlage ist mit Hecken und vereinzelten Gehölzen durchgrünt, die zum Teil geschützt sind. Südwestlich im

Plangebiet liegt ein zusammenhängende Landwirtschaftsfläche vor, die durch einen geschützten Gehölzstreifen von den baulichen Nutzungen im Plangebiet abgegrenzt wird. Entlang der Klützer Straße (L03) im Südosten sowie an der Kastanienallee gegenüber der Einmündung des Rosenwegs grenzen straßenbegleitend Gehölze in Form von Alleen an.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gewässerstrukturen vor. In näherer Umgebung befindet sich jedoch ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer. Die Ostsee liegt ca. 500 m nordöstlich des Plangebiets. Der Flusslauf des „Klützer Bachs“ als wasserableitendes Binnengewässer für das Plangebiet verläuft ca. 700 m nordwestlich des Geltungsbereichs in Süd-Nord-Richtung. In ca. 600 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet befinden sich einzelne Gewässerstrukturen im Bereich eines ehemaligen Moores.

Boden und Altlasten

Im Gebiet des Plangeltungsbereichs und näherer Umgebung sind überwiegend Pseudogleye auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss vorzufinden, welche eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit aufweisen.

Bei Raumkernsondierungen für die Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet pleistozäne Geschiebeablagerungen aus Geschiebelehm und -mergel unterhalb der anthropogen überprägten, humosen Deckschicht vorgefunden. Der umgelagerte Deckhorizont setzt sich im Wesentlichen aus humifizierten, locker gelagerten Sand-/Schluff-Gemischen zusammen. Anthropogene Fremdbestandteile wurden hier nicht gefunden. Unterhalb der Deckschicht befinden sich steif-konsistente bis halbfeste Geschiebelehme und -mergel, welche sich hauptsächlich aus sandig-kiesigen Schluff-/Ton-Gemischen zusammensetzen. Weiterhin wurden unterhalb der Geschiebelehm- und -mergelschicht Feinsande angetroffen.

Grundwasser wurden bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt demnach als gespanntes Grundwasser unterhalb der erkundeten Schichtenabfolge ($\leq +4,5$ m NHN). Zudem wurden bei sensorischer Prüfung keine Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen des Bodens hindeuten, im Plangebiet vorgefunden. Sämtliche Baugrundschichten wurden als sensorisch unauffällig eingeschätzt.

Gemäß Abfrage beim Digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV vom 29.2.2024 sind auf den Flurstücken des Plangebietes keine Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastenverdächtige Flächen und Altlast im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

2.2. Standortalternativen

Aufgrund der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie der mit den Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten verbundenen Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde eine Betrachtung von möglichen Standortalternativen vorgenommen.

Aufgrund der nicht länger zeitgemäßen Verkaufsflächengröße und des bautechnischen Zustandes der Bestandsgebäude beider Lebensmittel Märkte am Standort sind für beide Lebensmittelbetriebe zeitgemäße und zukunftsfähige Neubauten erforderlich. Die Nahversorgungsfunktion der

Gemeindebevölkerung sowie der Tages- und Übernachtungsgäste soll durch das Vorhaben langfristig gesichert werden. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung geht ebenfalls ein höherer Bedarf an Stellplätzen einher, um eine geeignete Anbindung des Standortes sicherzustellen. Aus diesen Gründen entsteht eine größerer Flächenbedarf als im Bestand vorhanden.

Eine Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ kommt aufgrund des dortigen Mangels an großen, zusammenhängenden Flächen nicht als Alternative in Betracht. Die Betriebe im ZVB weisen eine durchschnittliche Verkaufsflächengröße von rund 65 m² je Betrieb auf, was auf die gewachsene kleinteilige Struktur im Ortszentrum der Gemeinde zurückzuführen ist. Um dort größere Betriebe realisieren zu können, müsste in die bestehende Bebauungsstruktur durch Abriss von Bestandsgebäuden eingegriffen werden oder es müssten Freiflächen überbaut und zusätzlich an die nötige Infrastruktur erschlossen werden (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5).

Eine Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte an die Standorte der beiden zusätzlichen Nahversorger im Gemeindegebiet, welche sich weiter südöstlich im Gemeindegebiet befinden, ist ebenso wenig sinnvoll. Der vorhandene Lebensmittelvollsortimenter, welcher sich ca. 500 m südöstlich des Ortszentrums befindet, weist eine Verkaufsfläche von rund 600 m² auf und hat trotz seiner damit unterdurchschnittlichen Größe eine gute Leistungsstärke (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Es ist jedoch aufgrund der umgebenden Ferienanlagen sowie einem Campingplatz keine geeignete Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Vollsortimenter verfügbar, um einen weiteren Lebensmittelmarkt dort anzusiedeln. Hierfür müssten neue Flächen beispielsweise vom Aktivpark Boltenhagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Anspruch genommen werden, was sich wiederum negativ auf das Freizeitangebot für den Tourismus auswirken würden. Auch beim Standort des im südöstlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Tarnewitz vorhandenen Lebensmittel-discounters müssten benachbarte Flächen überbaut werden, um einen zusätzlichen Nahversorger ansiedeln zu können. Zudem ist dieser Standort wenig zentral und wird hauptsächlich von Pkw-Kundschaft und ebenso überwiegend von der Bevölkerung des Ortsteils frequentiert (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Eine wohnortnahe und zentrale Nahversorgung der gesamten Gemeinde könnte durch eine Standortverlagerung der Lebensmittelmärkte aus der Kastanienallee an diesen

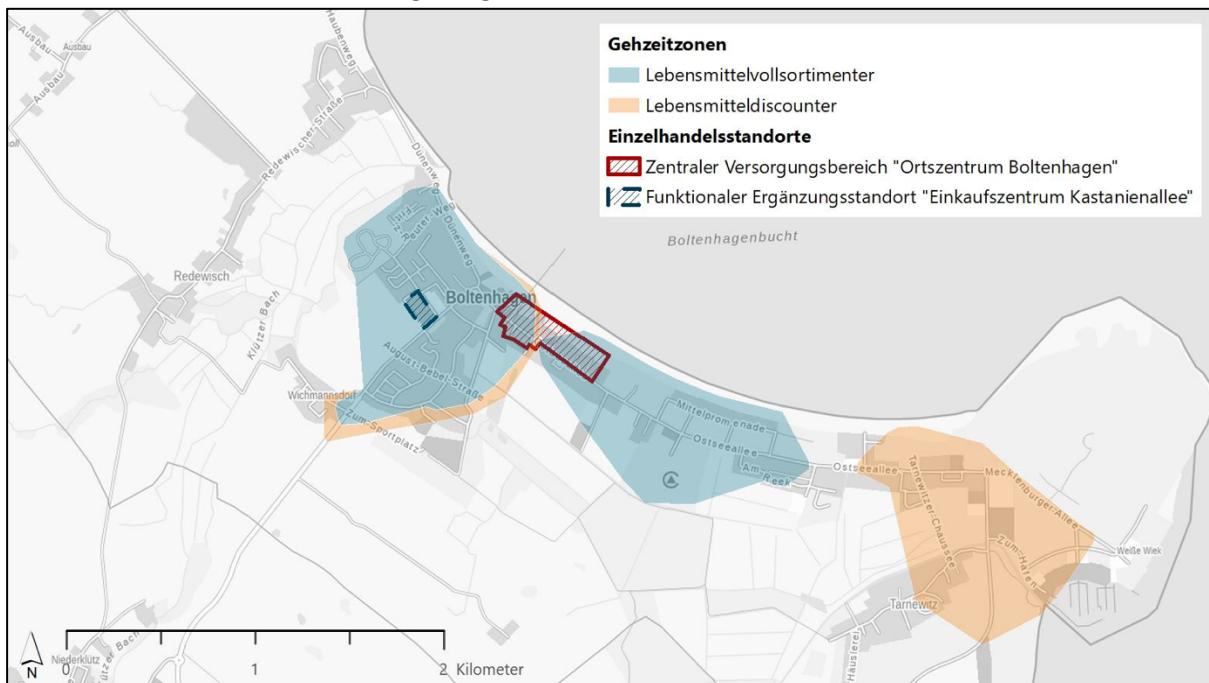


Abbildung 1: Übersicht der 10 Minuten-Gehzeitzonen der Lebensmittelnahversorger in Boltenhagen, CIMA 2022

Standort nicht sichergestellt werden. Gleiches gilt für eine mögliche Ansiedlung im nordwestlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Redewisch. Hier ist zudem die Bevölkerungsbasis mit weniger als 400 Einwohner:innen zu gering für einen eigenen Lebensmittelnahversorger (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8). Außerdem herrscht derzeit eine räumlich „gute Arbeitsteilung“ (CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 7) zwischen den drei Nahversorgungsstandorten im Gemeindegebiet (s. Abb. 1). Wiederum herrscht aufgrund der als gut eingeschätzten Nahversorgungssituation kein Bedarf einer Ausweisung eines weiteren, zusätzlichen Nahversorgungsstandortes im Gemeindegebiet (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8).

Der Standort des Plangebietes wird im Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung in Boltenhagen als „funktionaler Ergänzungsstandort“ dargestellt (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Es handelt sich hierbei nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, wie bei dem Ortszentrum Boltenhagen, sondern um einen funktionalen Sonderstandort. Er dient zur Ergänzung der im ZVB fehlenden Angebote aufgrund der dortigen geringen Flächenverfügbarkeit, insbesondere im Nahversorgungsbereich. Von Bedeutung für das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ sind demnach die bereits vorhandenen Nutzungen in näherer Umgebung und die nötige Infrastruktur, Anbindung und Erschließung. Der Standort ist verkehrsgünstig gelegen und ist aus allen Wohn- und Feriensiedlungsgebieten Boltenhagens mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Als einziger großflächiger Lebensmittelvollsortimenter im Nahbereich des Grundzentrums Klütz wird der betreffende Markt am Standort neben der Wohnbevölkerung und der Feriengäste Boltenhagens ebenfalls von Kund:innen aus der Stadt Klütz frequentiert (vgl. ebd.). Der Standort liegt zudem in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum und ergänzt diesen. Seine Lage und die geeignete Erreichbarkeit sind folglich von hoher Bedeutung.

Aus der Gesamtschau der Alternativen ergibt sich die planerische Intention, das Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben am bestehenden Nahversorgungsstandort an der Kastanienallee zu realisieren. Damit verbunden ist eine vergleichsweise geringe Neuinanspruchnahme benachbarter landwirtschaftlicher Flächen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern sind im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) formuliert und werden in Regionalen Raumentwicklungsprogrammen (RREP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumentwicklung im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern aufgeführt.

3.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) von 1993, zuletzt geändert 2016, stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar, mit dem Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse im gesamten Bundesland sowie im Vergleich zu anderen nationalen und europäischen Regionen herzustellen.

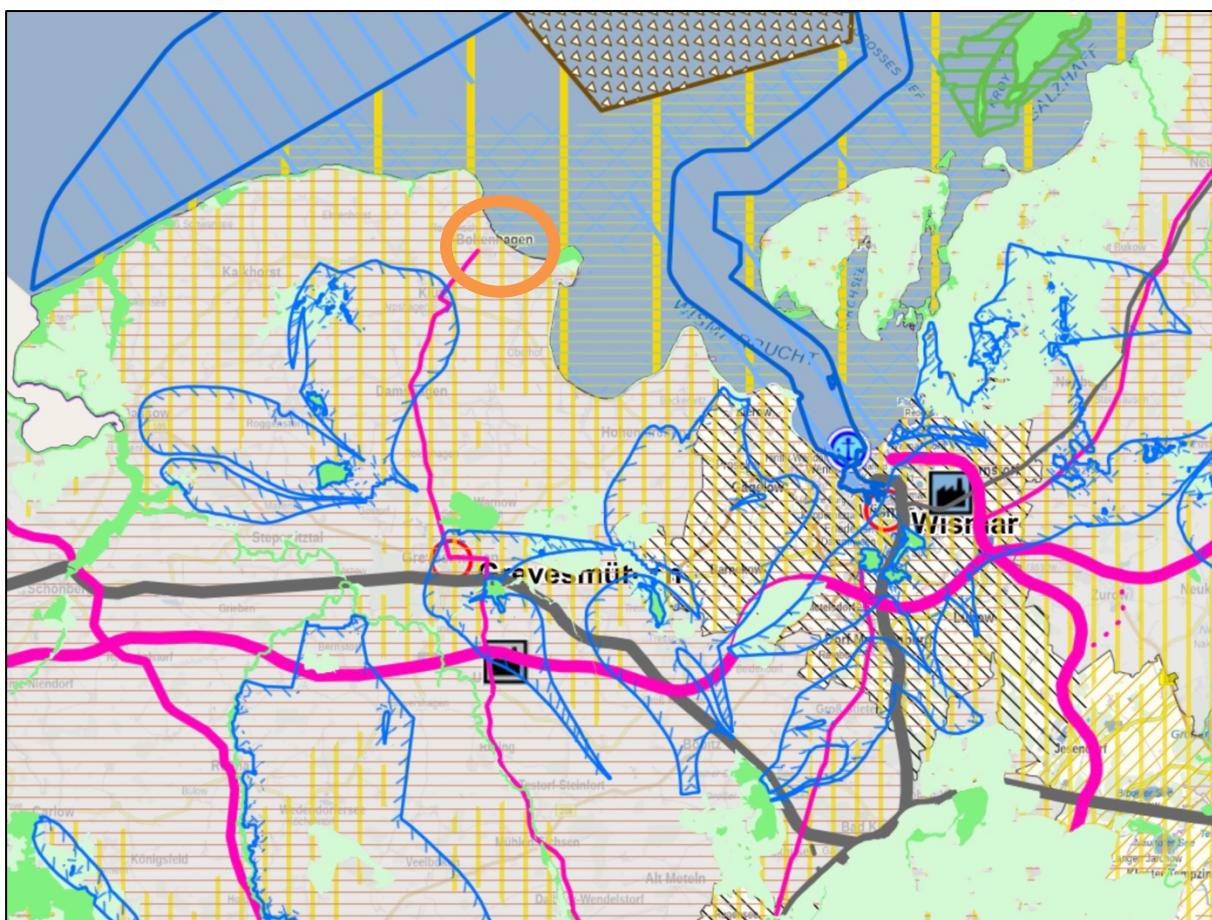


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Das Landesraumentwicklungsprogramm ordnet Boltenhagen dem ländlichen Raum zu. Boltenhagen wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus, die angrenzende Ostseeküste als marines Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie teils als marines Vorbehaltsgebiet für Fischerei dargestellt. Die Klützer Straße (L03) wird ab Ortsausgang nach Süden als Großräumiges Straßennetz dargestellt. Im Osten des Gemeindegebiets zeigt das Landesraumentwicklungsprogramm ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die ländlichen Räume in Mecklenburg-Vorpommern sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie unter anderem einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden sowie den Einwohner:innen einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge ermöglichen (vgl. LEP Kap. 3.3.1). Der Tourismus ist wiederum ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten und soll auch wegen seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung, auch in der Abwägung mit anderen Belangen, besonderes Gewicht beigemessen werden. Ferner sollen die natur- und kulturräumlichen Potentiale des Landes erhalten und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. LEP Kap. 4.6).

Da im Plangebiet die Ansiedlung auch von großflächigem Einzelhandel ermöglicht werden soll, sind grundsätzlich die Ziele und Grundsätze des LEP 2016 im Zusammenhang mit der Planung von entsprechenden Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten:

4.3.2 Ziffer (1)

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“

4.3.2 Ziffer (2)

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

4.3.2 Ziffer (3)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.“

4.3.2 Ziffer (4)

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der

Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“

Die Berücksichtigung der aufgeführten Ziele und Grundsätze des LEP 2016 ist für die vorliegende Planung mit einem Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit abzuprüfen. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.1 erläutert.

3.1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2011 gibt als überfachliches, überörtliches und zusammenfassendes Planwerk den Handlungsrahmen für eine nachhaltige, den gemeinschaftlichen Interessen dienende räumlich geordnete Regionalentwicklung vor, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Westmecklenburgs wirtschaftlich entfalten können, die natürlichen Lebensgrundlagen für die Bevölkerung dauerhaft gesichert werden und auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilgebieten hingewirkt wird.

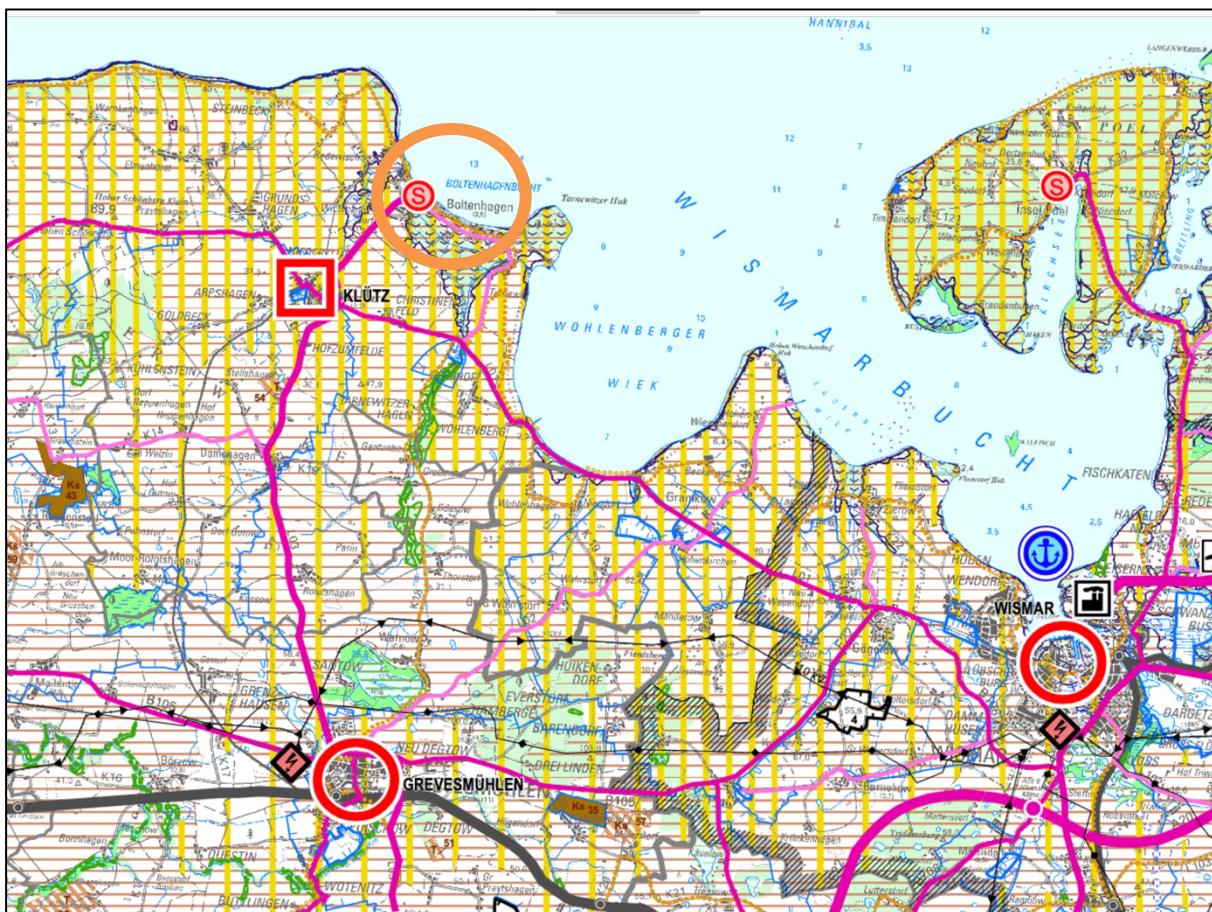


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Das RREP stellt Boltenhagen als Siedlungsschwerpunkt und Tourismusschwerpunkttraum dar. Boltenhagen liegt gemäß den Darstellungen des RREP innerhalb eines Vorbehaltsgelände für die Landwirtschaft. Küstennah wird in Teilen der Gemeinde Vorbehaltsgelände Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Der Großteil des Gemeindegebiets wird als Vorbehaltsgelände für den Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt. Die Klützer Straße wird als Überregionales Straßennetz in Richtung der Stadt Klütz, die Ostseallee übergehend in die Straße An der Weißen Wiek in Richtung Südwesten als bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz dargestellt. Entlang der Ostseeküste wird die Darstellung Regional bedeutsames Rad routennetz abgebildet.

Boltenhagen als ein Siedlungsschwerpunkt ist Hauptort der Gemeinde, der die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen soll (vgl. RREP Kap. 3.3). In den Tourismusschwerpunktträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden. Das regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden (vgl. RREP Kap. 3.1.3). In den Vorbehaltsgeländen Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. RREP Kap. 5.3). Das Plangebiet liegt entsprechend der Darstellungen der Karte zum Hochwasserrisikomanagement des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern außerhalb jeglicher Überflutungsflächen.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2017)

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) vom 09. April 2004, zuletzt geändert in seiner 13. Fassung am 26. Oktober 2017 (14. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren), stellt den überwiegenden südöstlichen Teil der Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar, in welchem sich das Zusatzzeichen „Post“ befindet.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplans wird im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst die südwestlich angrenzende Darstellung des FNP, die gemäß der 1. Änderung des FNP vom 05. April 2006 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport/Freizeit gemäß § 11 BauNVO darstellt. Nordwestlich davon wird aufbauend auf der Urfassung des FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Klützer Straße (L03) ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Bezeichnung „Landesstraße“ dargestellt und wird von einem örtlichen Wander- und Radweg an der nordwestlichen Straßenseite begleitet. Die angrenzende Straße Kastanienallee wird als ebenfalls Fläche für den überörtlichen Verkehr für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Bezeichnung „örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Außerhalb und westlich des Plangebietes werden weitere Flächen als Sonstiges Sondergebiete sowie Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), umgeben von Grünflächen dargestellt. Im Norden des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnungen /-häuser (§ 10 BauNVO)

und nordöstlich davon ein weiteres Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nordöstlich grenzt eine öffentliche Parkfläche an das Plangebiet an, woran die Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebietes anschließen. Südöstlich der Klützer Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, 10. Änderung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne [...] aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“, so dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt für das Plangebiet Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum sowie für Sport und Freizeit, ein Mischgebiet mit dem Zusatz „Post“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die Entwicklungs- und Modernisierungsabsicht des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ entspricht daher nicht vollumfänglich den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da die geplante Modernisierung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, innerhalb der vorhandenen Flächendarstellungen nicht umsetzbar ist, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

3.2.2. Bestehende Bebauungspläne

Für einen Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ vom 12. Dezember 1996, teils für das südöstliche Plangebiet in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung vom 17. März 2007. Für den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Verkaufsflächen weist der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO aus. Im

Sondergebiet wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beschränkt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie die Dachform werden durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4 m als Höchstmaß, einer Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß sowie einer Dachneigung zwischen 15°-30° gesteuert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen definiert. Ihr Zuschnitt gibt die Gebäudeanordnung und -dimensionierung sowie teils die Ausrichtung und Orientierung einzelner Fassadenseiten vor. Eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verläuft an der nordwestlichen und heutigen südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Kastanienallee ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche beidseitig von Anpflanzgeboten für Bäume flankiert ist. Weitere Baumpflanzungen sind zeichnerisch und textlich im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a umfasst die privaten Grundstücksflächen im Südosten des Plangebiets sowie angrenzend die Klützer Straße bis zur südöstlich gegenüberliegenden Straßenseite. Für diesen Teil des Plangebiets werden die Nutzungen und Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters und der Ladenzeile als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird ebenfalls durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die Trauhöhen werden auf 5 m als Höchstmaß, die Firsthöhen auf 10 m als Höchstmaß bei einer Dachneigung zwischen 15°-30° begrenzt. Die Anordnung und Ausgestaltung der Bebauung wird durch Baugrenzen gesteuert, welche um maximal 0,5 m durch Dachüberstände überschritten werden dürfen. Südwestlich des ausgewiesenen Baufeldes ist eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine ausgewiesene Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich zusätzlich im südöstlichen Bereich zwischen Baufenster und dem Fuß- und Radweg nordwestlich der Klützer Straße. Neben dem Erhalt von Bestandsbäumen werden im Bereich der Stellplatzanlage sowie entlang der Klützer Straße ebenfalls Baumanpflanzungen festgesetzt. Die Klützer Straße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, bei der zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg auf der Nordwestseite eine flächenhafte Ausweisung als Verkehrsgrün vorliegt, innerhalb derer die straßenbegleitenden Einzelbaumfestsetzungen liegen.

Für den Teil des Geltungsbereiches des Planvorhabens, der sich auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen befindet, liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist, um die Planungsziele verwirklichen zu können, eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ erforderlich.

3.2.3. Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (2008)

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg von 2008 weist für das Plangebiet keine Darstellungen auf.

Entlang der Ostseeküste wird ein Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt (GLRP Karte I). Dies führt zur Berücksichtigung von besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernissen (vgl. GLRP Karte III). Hierzu gibt es einen Fachvorschlag zur Neuausweisung eines Europäischen Vogelschutzgebiets nach Kabinettsbeschluss vom 29.

Januar 2008 (vgl. GLRP Karte V). Die Ostsee selbst im Gewässergebiet der Bucht Boltenhagens befindet sich gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG in einem „Biotoptverbund im engeren Sinne“.

3.2.4. Landschaftsplan (1998)

Der Landschaftsplan (LP) von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, gibt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wieder. Schwerpunkte des Landschaftsplans sind der Erhalt und die Entwicklung der landschaftlichen Attraktivität der Gemeinde für den Fremdenverkehr und die landschaftsgebundene Erholung (vgl. LP 1998, S. 1).

Zu Geologie und Boden trifft der LP folgende Aussagen für das Plangebiet: Geschiebelehm bzw. -mergel (z. T. auf Sand oder Tonmergel) sowie eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung (vgl. LP 1998, Karte 2). Die Karte zur Hydrologie stellt die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einem Schadstoffeintrag für das Plangebiet als gering sowie den Geschütztheitsgrad des obersten Grundwasserleiters als geschützt dar (vgl. LP 1998, Karte 3). Die Karte zum Landschaftsbild stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit im Südwesten angrenzender ungenügender landschaftlicher Ortsrandeinbindung sowie einer geringen Landschaftsbildqualität dar (vgl. LP 1998, Karte 4). Weiterhin werden ausgehend von der unmittelbar am Plangebiet angrenzenden Straßenverbindung zwischen Klütz und Boltenhagen verkehrsbedingte Lärmbelastungen dargestellt (vgl. ebd.). Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zum Plangebiet selbst, stellt aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Möglichkeit zur langfristigen Siedlungsentwicklung in Richtung Südwesten dar (vgl. LP 1998, Karte 5).

3.2.5. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Lediglich die Ostsee selbst stellt im Bereich der Boltenhagenbucht ein Europäisches Vogelschutzgebiet mit der Bezeichnung DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ dar. Dieses Schutzgebiet beginnt in ca. 470 m Entfernung zum Plangebiet in nordöstlicher Richtung. Direkte Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind damit auszuschließen. Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) sind in einem Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.2.6. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Das Plangebiet liegt nicht in naturschutzrechtlich o.ä. geschützten Flächen. Es liegt zudem außerhalb eines Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V. Die Karte der Biotop- und Nutzungstypen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern stellt die Flächen des Plangebietes als Acker und Erwerbsgartenbau dar. Die nahegelegene Ostsee ist im Biotoptverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG als Küstenbiotop enthalten.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop in Form einer Jüngeren Feldhecke (BHJ). Diese geschützte Hecke verläuft über den Geltungsbereich hinaus Richtung Westen und Süden und befindet sich damit im näheren Umfeld (bis 200 m) des Plangeltungsbereichs. Weiterhin befinden sich dort ein

gesetzlich geschütztes Kleingewässer (SE) sowie ein naturnahes Feldgehölz (BHX), welche beide dem gesetzlichen Schutz unterliegen und im Biotopkataster des Landes eingetragen sind.

3.2.7. Baumschutzsatzung (2021)

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung oder Pflege und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wie zum Beispiel Lärm, Niederschläge oder Schadstoffimmissionen, zur Erhaltung eines artenreichen Pflanzbestandes als Lebensraum für die Tierwelt sowie zum Schutz vor Wind / Bodenerosionen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 18. November 2021 eine Baumschutzsatzung erlassen.

In dieser sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (*Taxus*) und Stechpalme (*Ilex*) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist) sowie Kiefern (*Pinus*) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt. Maßgebend dafür ist der Stammumfang in 1,30 m Höhe vom Erdboden gemessen.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Nebenbestimmungen, wie Kompensationsmaßnahmen nach § 7 der Baumschutzsatzung, versehen werden.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die dem o. g. Schutz unterliegen. Im Bereich der Stellplatzanlage handelt sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), wovon nur ein Teil den Stammumfang von 50 cm erreicht. Alle Bäume im Bereich der Stellplatzanlage sind im rechtsgültigen Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzt.

3.2.8. Masterplan Boltenhagen 2020

Der Masterplan Boltenhagen 2020 (MPB) soll als Handlungsanleitung helfen, zukünftigen Entwicklungen adäquat zu begegnen. Hierfür beschreibt der Masterplan einen „roten Faden“ für die Ortsentwicklung mit Empfehlungscharakter. Als übergeordnete Ziele der eigentlichen Ortsentwicklung werden u.a. das Selbstverständnis des Ostseebades als touristische Destination, die Positionierung Boltenhagens in den Angebotskategorien Gesundheitsvorsorge, Wellness, Wasser, Luft sowie die Vermarktung als Seeheilbad genannt (vgl. MPB S. 6).

Als Handlungsempfehlungen werden beispielsweise das Anstreben eines breit aufgestellten Angebotes aus medizinischen und therapeutischen Dienstleistungen sowie eine generelle Qualitätssteigerung der Angebote aufgeführt (vgl. MPB S. 74). Weiterhin wird bei den Handlungsempfehlungen für das Außenmarketing die Betrachtung der Kaufkraft Einzelner geschildert. Durch Betrachtung des Kaufkraftpotenzials möglicher Konsumenten sowie der Erwerbsangebote in der Wirtschaft können Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Perspektive einer Region gezogen werden (vgl. MPB S. 92). Aus diesem Grund wird im Masterplan Boltenhagen empfohlen, die Angebotsqualität in diesen Bereichen besonders zu beachten. Die Modernisierungs- und Erweiterungsabsicht des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ kommt dieser Handlungsempfehlung entgegen.

3.3. Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die für dieses Planvorhaben relevante Einzelhandelsuntersuchung ist im Auftrag der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Amt Klützer Winkel durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Juni 2022 in Form eines Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde angefertigt worden. Dieses Strategiepapier wurde von der Gemeindevertretung am 18.08.2022 durch Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinn des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 10). Das Strategiepapier trifft Aussagen über die planerisch angestrebte und geordnete Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet (vgl. ebd.). Zukünftige Einzelhandelsprojekte sollen im Sinne der allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsziele umgesetzt und für die bestehende Versorgungsstrukturen verträglich gestaltet werden.

Als übergeordnete städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Einzelhandels in Boltenhagen sind neben der „Sicherung einer möglichst flächendeckenden, qualifizierten Nahversorgung für die Wohnbevölkerung und Urlaubsgäste“ der „Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs [...]“ sowie der „Erhalt und die Stärkung des funktionalen Ergänzungsstandortes [...]“ vorgesehen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 9).

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Landkreis Nordwestmecklenburg kommt gemäß Einzelhandelsuntersuchung keine Funktion als Zentraler Ort zu. Sie ist dem ca. 5 km entfernten Grundzentrum Klütz zugeordnet, stellt hingegen gemäß RREP WM 2011 einen Siedlungsschwerpunkt dar. Dieser muss die Grundversorgung der Bevölkerung gewährleisten und zur räumlichen Siedlungsentwicklung beitragen sowie sich gleichzeitig seiner Aufgabe als bedeutendes touristisches Ziel als Seeheilbad an der mecklenburgischen Ostseeküste widmen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 2). Die touristische Bedeutung Boltenhagens spiegelt sich im Einzelhandelsbesatz wider, dessen Angebote hauptsächlich auf touristische Nachfrage ausgerichtet sind (vgl. ebd.). Das Nahversorgungsangebot übersteigt die Nachfrage der 2.524 Einwohner:innen deutlich, jedoch entsprechen die Übernachtungs- und Tagesgäste einem Äquivalent von weiteren rund 6.700 Einwohner:innen. Auf das nahversorgungsrelevante Sortiment entfallen mit 3.690 m² rund 43 % der Boltenhagener Verkaufsfläche, wofür die im Ort ansässigen Lebensmittelmärkte – wie der bestehende Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter im Plangebiet des Nahversorgungsstandortes „Kastanienallee“ – hauptverantwortlich sind. Das Sortiment Drogeriewaren wird als Randsortiment lediglich in den Lebensmärkten angeboten. Mit 4.640 m² und rund 54 % entfällt mehr als die Hälfte der gemeindlichen Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente, wovon der Großteil in kleinteilig strukturierten Läden im Ortszentrum vorzufinden ist (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 3). Größere, fachmarktorientierte Angebote finden sich lediglich im Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“. Von den insgesamt 8.570 m² Verkaufsfläche in Boltenhagen entfallen lediglich 240 m² auf nicht-zentrenrelevantes Sortiment, untergebracht in vier Betrieben. Viele Angebote des nicht-zentrenrelevanten Sortiments sind gar nicht in der Gemeinde vorhanden (z.B. Möbel, Baumarktartikel, Gartenbedarf). Für die Versorgung der Bevölkerung in diesem Bereich sind Zentrale Orte in der Umgebung verantwortlich, wie bspw. die Städte Klütz, Grevesmühlen oder Wismar. Durch die Kaufkraftzuflüsse aus touristischer Nachfrage, aber auch aus der Stadt Klütz, da dort kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig ist, ist der Umsatz in Boltenhagen (27,7 Mio. €) mehr als doppelt so hoch, als die Wohnbevölkerung an einzelhandelsrelevanter Nachfrage besitzt (ca. 13,1 Mio. €).

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Ortszentrum Boltenhagen“ befindet sich am östlichen Ortseingang an der Strandpromenade und bietet hauptsächlich

zentrenrelevantes Kernsortiment in kleinteilig strukturierten Läden an (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 4). Lediglich sechs Betriebe haben ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Bäckerei-Cafés und Spezialitätengeschäfte) (vgl. ebd.). Die durchschnittliche Verkaufsfläche im Ortszentrum entspricht rund 65 m² je Betrieb (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 5). Diese kleinteilige Struktur lässt keine großformatigen Betriebe zu, die beispielsweise leistungsstarke und moderne nahversorgungsrelevante Anbieter im Durchschnitt benötigen.

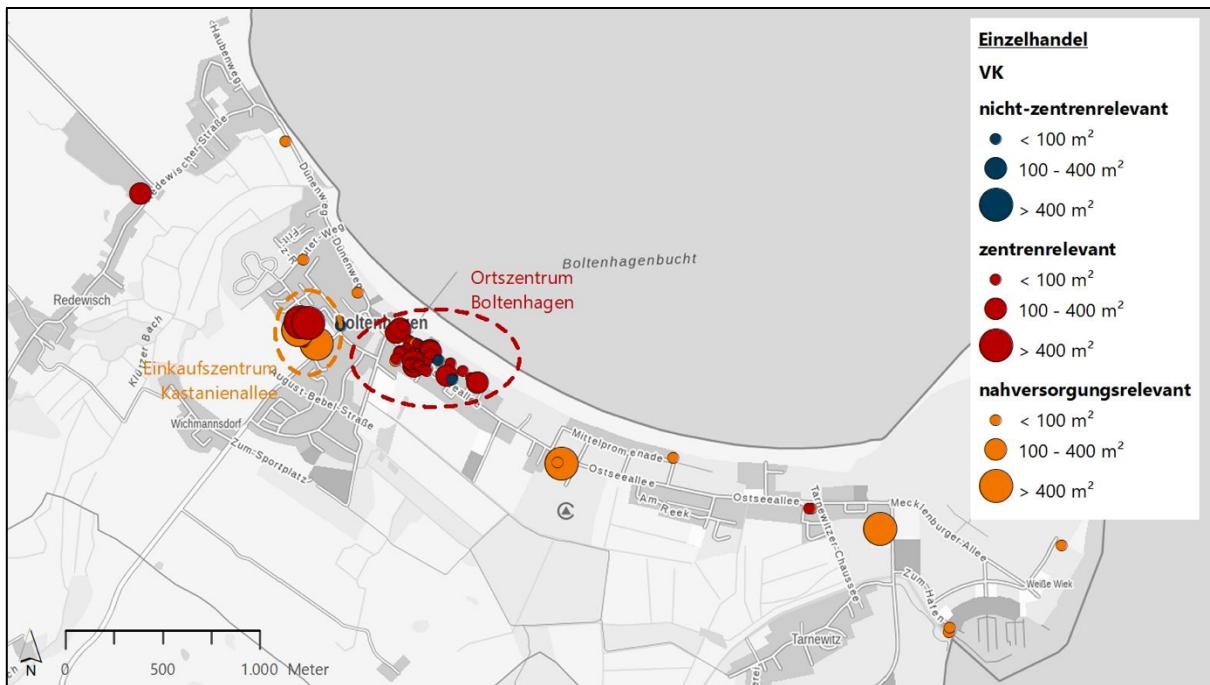


Abbildung 5: Gesamtübersicht des Einzelhandelsbesatzes im Ostseebad Boltenhagen, CIMA 2022

Der sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum befindliche Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde deshalb als ein funktionaler Ergänzungsstandort festgelegt (vgl. ebd.). Es befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) und wird als mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar eingeschätzt. Der Nahversorgungsstandort ist durch großformatigen Einzelhandel geprägt und ergänzt das Angebot des Ortszentrums erheblich. Neuan-siedlungen zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der gut aufgestellten Versorgungssitu-ation und im Sinne der Steuerungsziele für Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet Boltenhagen (s. CIMA: Strategiepapier Kap. 3.3.) nicht vorgesehen (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 6). Der Standort und die vorhandenen Nutzungen sollen durch das Planvorhaben langfristig attraktiv und zu-kunfts-fähig positioniert und damit in ihrer Funktion sowie Bedeutung für die Gemeinde gesichert wer-den (vgl. ebd.). Außerhalb und weiter östlich des Ortszentrums und des Ergänzungsstandortes sind noch zwei weitere Nahversorgungsstandorte von Bedeutung für die Gemeinde, welche durch ihre Lage die beiden Zentren ergänzen, jedoch nicht interferieren (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 7 f.).

Das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben des Ergänzungsstandortes Nahversorgungsstandor tes „Kastanienallee“ wird in dem Strategiepapier als positiv bewertet (vgl. CIMA: Strategiepapier, 2022, S. 8). Der Standort stellt die fußläufige Versorgung des Bevölkerungsschwerpunktes sicher und ist zu- dem mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln wie Fahrrad, ÖPNV und Pkw im gesamten Gemeindegebiet gut erreichbar (vgl. ebd.). Die für das Vorhaben angestrebte Größenordnung ist im Rahmen einer vor-habenbezogenen Auswirkungsanalyse auf ihre städtebauliche Verträglichkeit (s. § 11 Abs. 3 BauNVO) untersucht worden (s. Kap. 5.1).

4. Inhalt der Planung

4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dient der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung der Gemeindebevölkerung sowie der Tages- und Übernachtungsgäste. Durch die Erweiterung und zeitgemäße Neuauflistung der beiden Lebensmittel Märkte soll der Bedarf an nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet zukunfts- und bedarfsgerecht gesichert werden.

Ziel der vorliegenden Planung eine größtmögliche städtebauliche Integration in den Bestand sowie eine konfliktarme Umsetzung der Planung unter der Berücksichtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Ziels „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren. Die Planung liegt daher im allgemeinen Interesse der Gemeinde.

Konkret sind im Plangebiet der Rückbau der Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Ladenzeile mit einer kleinteiligen Nutzung bestehend aus Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation und einer Spielhalle vorgesehen, um Verkaufsflächen- und bedarfsgerecht zusätzliche Stellplätze in Anschluss an die bereits vorhandene Stellplatzanlage zu ermöglichen. Die Nutzungen der Ladenzeile sollen teilweise in das derzeit durch den Lebensmitteldiscounter genutzte Gebäude am südöstlichen Rand des Plangebietes verlagert werden. Ebenfalls in das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters verlagert werden sollen die Polizeistation sowie die Physiotherapiepraxis, ergänzt um ein neues Bäckerei-Café mit ca. 35 m² Verkaufsfläche. Der Gebäudeteil im Nordosten des Plangebietes, der einen Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt beherbergt, soll erhalten und um einen Anbau ergänzt werden, der eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 395 m² ermöglicht. Die derzeit im Südwesten daran anschließende Gebäudeteil, der den Lebensmittelvollsortimenten umfasst, soll im Zuge des Erweiterungsvorhabens zurückgebaut werden. Die Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters um rund 700 m² auf ca. 1.800 m² (einschließlich der Verkaufsflächen von Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich) und des Lebensmitteldiscounters um rund 250 m² auf ca. 1.050 m² sollen in zwei freistehenden Neubauten am südwestlichen Rand des Plangebietes ermöglicht werden. Mit der Verkaufsflächenerweiterung soll eine großzügigere Gestaltung der Verkaufsräume mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen ermöglicht werden. Dies dient der Verbesserung des Kundenkomforts und damit der Wettbewerbsfähigkeit und Funktionserfüllung als Ergänzungsstandort zum Ortszentrum.

Die städtebauliche Grundkonfiguration einer Anordnung der Gebäude rund um die Stellplatzanlage bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten. Die Erschließung der Stellplatzanlage soll weiterhin über die Straße Kastanienallee und die bereits vorhandene Zu- und Abfahrt erfolgen, über welche ebenfalls die Anlieferung des neuen Lebensmitteldiscounters organisiert werden soll. Die Anlieferung des neuen Lebensmittelvollsortimenters soll weiterhin über die nordöstliche Grundstückszufahrt erfolgen. Für beide Anlieferungsbereiche wird ausreichend Raum für eine Wendemöglichkeit der Lkws eingeplant, um eine sichere verkehrliche Situation auf dem Gelände zu ermöglichen. Durch die Aufteilung auf zwei Anlieferungszonen der beiden Lebensmittel Märkte abseits der Kundenstellplätze wird zudem einem überfüllten und womöglich blockierenden Verkehrsfluss entgegengewirkt.

Neben den erforderlichen Flächen für die Märkte, die Stellplatzanlage sowie die Bereiche der Anlieferung ist die Freihaltung und Begrünungen der verbleibenden Grundstücksteile vorgesehen. Des Weiteren sollen hier und vereinzelt auf der Stellplatzanlage Bäume erhalten bzw. teilweise neu angepflanzt

werden. Durch die Anordnung der Bäume in den Randbereichen des Plangebietes kann eine visuelle Abschirmung des Nahversorgungsstandortes zur Umgebung entstehen, was eine Verringerung der Wahrnehmbarkeit des hochfrequentierten Standortes bewirkt und die Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild mindert.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lebensmittelnahversorger am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ (CIMA 2022) durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Für die geplanten Neubauten im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Inanspruchnahme von Teilen der südwestlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke erforderlich.

5. Bebauungsplaninhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Um die in Teilen bereits vorhandene und in Teilen zukünftig angestrebte bauliche Nutzung im Geltungsbereich planungsrechtlich zu ermöglichen, werden als Art der baulichen Nutzung zum einen sowohl für den Bereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im westlichen Teilbereich als auch für den nicht-großflächigen Einzelhandel im nordöstlichen Bereich des Plangebietes jeweils ein Sonstiges Sondergebiet (SO1 A und B und SO2) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zum anderen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in dem eine Umnutzung des Bestandsgebäudes für Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie vorgesehen ist, festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete SO1 A und SO1 B:

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 m² geschaffen werden. Als im Strategiepapier der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen festgesetzter funktionaler Ergänzungsstandort zum nahegelegenen Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Boltenhagen liegt die Funktion des Plangebietes in der Unterbringung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels sowie ergänzenden Fachmärkten. Im Ortszentrum Boltenhagen befindet sich eine Mischung aus Wohngebäuden mit kleineren Einzelhandelseinrichtungen, gastronomischen Angeboten, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zwar befindet sich das Plangebiet eher in Randlage zum Ortszentrum, jedoch stellt es mit seinen Angeboten eine bedeutende Funktion für die Gemeinde dar. Im Ortszentrum stehen nur geringe Flächen zur Verfügung, weshalb es die Bedürfnisse und die Nachfrage der Bevölkerung und der zahlreichen Tages- und Übernachtungsgäste nicht allein abdecken kann. Die derzeit im Plangebiet ansässigen Lebensmittelmärkte sind hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße und ihres bautechnischen Zustandes nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Durch den geplanten Neubau mit einer Verkaufsflächenerweiterung werden die Voraussetzungen für eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit sowie für eine kundenfreundliche Ladengestaltung mit niedrigen Regalen und breiteren Gängen geschaffen. Der Standort kann durch Modernisierung und Neuaufstellung der Nutzungen langfristig in seiner Funktion als Ergänzungsstandort gesichert und gestärkt werden. Daher liegt das Planvorhaben im Interesse der gesamtgemeindlichen Einzelhandelsentwicklung.

Zur Begutachtung der raumordnerischen Verträglichkeit des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens des Nahversorgungsstandortes wurde im Juni 2022 eine Auswirkungsanalyse durch die CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet. Betrachtet wurden die möglichen städtebaulichen Folgen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnnahen Versorgungsstrukturen in Boltenhagen und dem regionalen Untersuchungsraum (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022).

Der Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens umfasst den Bereich, „innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten“ (CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 10). Es wurden die Gebiete innerhalb einer 15-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort in die Untersuchung eingebunden (s. Abb. 6). Das Untersuchungsgebiet umfasst demnach neben der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Stadt Klütz sowie die Gemeinden Damshagen, Kalkhorst und Roggenstorf (vgl. ebd.).

Die Nachfrage für Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs steigen aufgrund der stabilen bis leicht positiven Bevölkerungsentwicklung sowie der stetig steigenden Zahlen von Übernachtungs- und Tagesgästen in Boltenhagen kontinuierlich an (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 5). Aufgrund ihrer hohen touristischen Bedeutung ist die Gemeinde bestrebt, die Angebote der Nachfrage gerecht zu sichern und auszubauen (vgl. ebd.). Der im Strategiepapier (CIMA 2022) als funktionaler Ergänzungstandort ausgewiesene Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ soll in diesem Zusammenhang zukunftsweisend aufgestellt werden. Das Angebot des Nahversorgungsstandortes soll mit ca. 81 % der Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet sein, womit der Standort den Großteil des nahversorgungsrelevanten periodischen Bedarfs abdecken soll (vgl. ebd.). Weiterhin fallen rund 7 % der Verkaufsfläche auf das Nebensortiment Drogeriewaren. Bei der Untersuchung der Auswirkungen werden die aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung neu hinzukommenden Umsätze der Lebensmittelmärkte sowie das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und das Nebensortiment Drogeriewaren betrachtet.

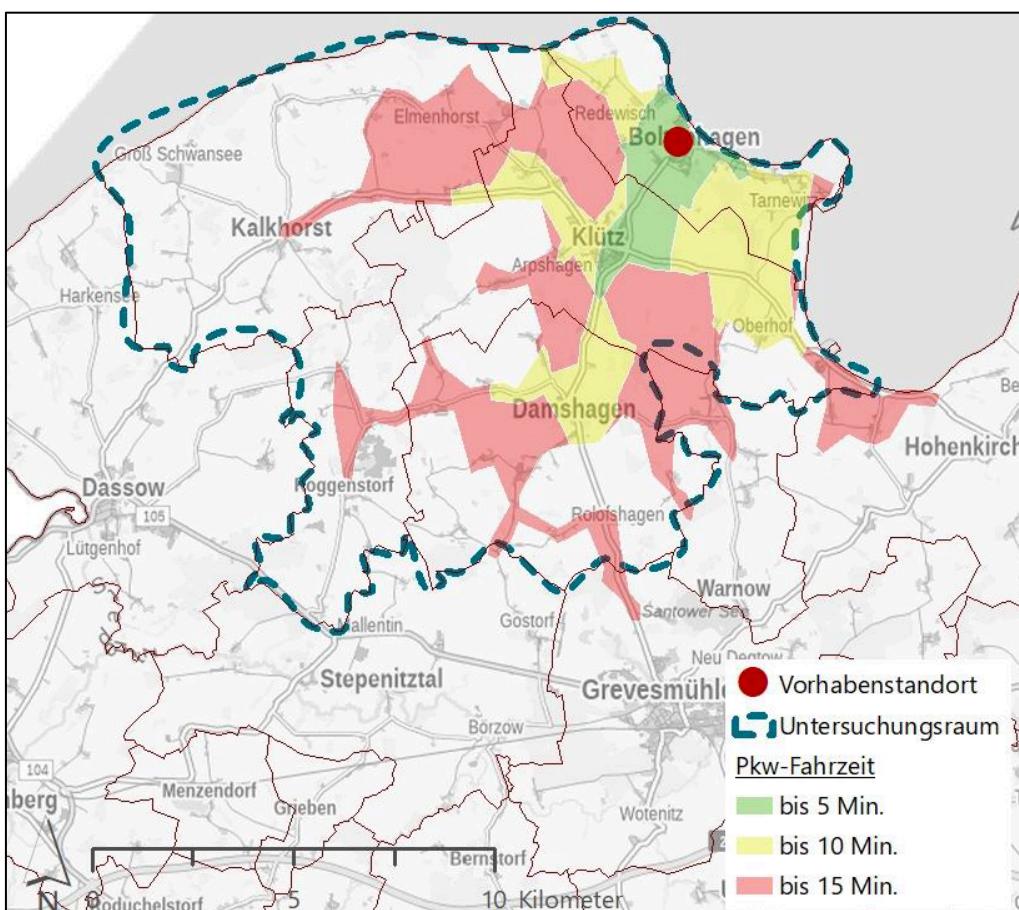


Abbildung 6: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose, CIMA 2022

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Regelfall ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da der vorliegende Standort nicht die Charakteristik eines Kerngebietes aufweist, ist die Ausweisung des geplanten Einzelhandelsstandortes als Sonstiges Sondergebiet (SO1), aufgeteilt in das nordwestliche SO1 A für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und das südöstliche SO1 B für den dort vorgesehenen Lebensmitteldiscounter, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ vorgesehen. Der Sortimentsschwerpunkt soll dabei weiterhin auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment basieren. Untergeordnet können zentrenrelevante gemäß

der Sortimentsliste der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugelassen werden, sodass eine Überschreitung der zentrenrelevanten Sortimentsstruktur und damit einhergehende negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Ortszentrums nicht zu erwarten sind.

Die Sonstigen Sondergebiete SO1 A und SO1 B mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Boltenhagener Sortimentsliste führen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) als Kernsortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 0,4709 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks zulässig.*

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 A somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm realisierbar.*

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.2)

Zusätzlich sind im SO1 A auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.3)

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 B gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) als Kernsortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 0,3409 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks zulässig.*

**Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 B somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 qm realisierbar.*

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.4)

Zusätzlich sind im SO1 B auf 5% der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks auch Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.5)

Bereits durch die Definition der Zweckbestimmung ist klargestellt, dass die beiden Sonstigen Sondergebiete (SO1 A und B) primär der Nahversorgung dienen soll. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots wird diese Regelung dadurch präzisiert, dass im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Boltenhagener Sortimentsliste zu führen sind, die auf der Planurkunde abgedruckt ist. Ergänzend können auch nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, die raumordnerisch am vorliegenden Standort unkritisch sind. Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die im Kernsortiment der Nahversorgung dienliche Artikel sowie nicht-zentrenrelevante Artikel, nicht jedoch andere zentrenrelevante Sortimente, führen. Andere

Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der Ermöglichung der Nahversorger und der damit verbundenen Versorgungssicherheit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Zusätzlich dazu werden im SO1 A und B Gastronomie- und Lebensmittelhandwerksbetriebe zugelassen, die den Lebensmitteleinzelhandel bspw. im Vorkassenbereich ergänzen können und den nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die gesonderte Festsetzung deutlich untergeordnet sind. Hierdurch wird die bedarfsgerechte Ansiedlung z. B. einer Metzgerei oder Bäckerei im Zusammenhang mit der Nahversorgung grundsätzlich planungsrechtlich ermöglicht, ohne jedoch eine ausufernde großgewerbliche Dimensionierung zuzulassen.

Um eine Beeinträchtigung landesplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf die umgebenden Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, ist die Größe der im SO1 A und SO1 B zulässigen Verkaufsfläche zu begrenzen. Die Begrenzung der Größenentwicklung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Verkaufsfläche bezogen auf die im SO1 A ca. 3.822 m² und im SO1 B ca. 3.080 m² große, überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Begrenzung der Verkaufsflächen im SO1 A auf höchstens 0,4709 m² und im SO1 B auf höchstens 0,3409 m² je Quadratmeter überbaubare Fläche können in beiden Sondergebieten zusammen maximal 2.850 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Für die im SO1 A und B zulässigen Nutzungen für Gastronomie und Lebensmittelhandwerk wird eine Begrenzung von 5 % der überbaubaren Fläche festgesetzt.

Durch die Konzeption der Festsetzung wird sichergestellt, dass eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden kann.

Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche weist ein für die Ansiedlung zweier Nahversorger hohes, aber zugleich nicht unübliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässigen Verkaufsflächengrößen sollen die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung der Betriebe und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsbetriebe dadurch, dass nicht-zentrenrelevante sowie Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind Randsortimente in der Regel Schreibwaren und sogenannte Aktionswaren als zeitlich befristete Angebote. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute kaum wirtschaftlich überlebensfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt. Als nicht-zentrenrelevantes Sortiment kann z. B. ein Blumenladen im Vorkassenbereich eines Lebensmittelmarktes angesehen werden.

Bei der Bewertung des Planvorhabens und der Prognose der Umverteilungseffekte im Untersuchungsraum wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung ein „Worst-Case-Ansatz“ verwendet, um die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu ermitteln (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 20). Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose wird festgestellt, dass durch das Vorhaben an keinem Standort im Untersuchungsraum wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind (vgl. ebd.).

Weiterhin wurde das Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung nach den raumordnerischen (Entwicklungs-) Zielen beurteilt (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 23 ff.). Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt keine Funktion als Zentraler Ort zu, sie stellt jedoch einen Siedlungs-

sowie Tourismusschwerpunkt dar, wodurch zusätzlicher Bedarf für die Grund- und Nahversorgung entsteht (vgl. ebd.). Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Boltenhagen“ stellt der Vorhabenstandort einen ergänzenden Standort dar, der die Aufgabe der hauptsächlichen Nahversorgung, vor allem im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, übernimmt. Unter Berücksichtigung dieser Funktion des Nahversorgungsstandortes kann das Vorhaben voraussichtlich mit dem in 4.3.2 Ziffer (1) des LEP 2016 genannten Ziel des Konzentrationsgebotes in Einklang gebracht werden.

Weiterhin handelt es sich bei den geplanten Verkaufsflächengrößen von 1.800 m² für den Lebensmittelvollsortimenter und 1.050 m² für den Lebensmitteldiscounter um branchenübliche Dimensionierungen (vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 23 ff.). Zwar besitzt die Gemeinde Boltenhagen keine zentralörtliche Funktion, sondern ist dem Nahbereich des Grundzentrums Klütz zugeordnet, jedoch kommt Boltenhagen aufgrund seiner Ausweisung als Siedlungs- und Tourismusschwerpunkt gleichwohl ein Auftrag zur Grundversorgung der Wohnbevölkerung und zahlreicher Gäste zu (vgl. ebd.). Aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit wird davon ausgegangen, dass Bewohner:innen aus umliegenden Gemeinden den Nahversorgungsstandort aufsuchen werden. Mit der Stadt Klütz können engere Kaufkraftverflechtungen aufgenommen werden. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Boltenhagen und Ortszentrum Klütz zu erwarten sind. Das Vorhaben kann dementsprechend mit dem in 4.3.2 Ziffer (2) des LEP 2016 genannten Ziel des Kongruenzgebotes in Einklang gebracht werden.

Bei dem Vorhaben kommen die in 4.3.2 Ziffer (3) Absatz 2 des LEP 2016 formulierten Ausnahmeregelungen zum Tragen, da es sich um keinen Zentralen Versorgungsbereich handelt, jedoch nahversorgungsrelevantes Sortiment (Hauptsortiment: Nahrungs- und Genussmittel) aufweist (vgl. vgl. CIMA: Auswirkungsanalyse, 2022, S. 24). Es handelt sich beim Vorhabenstandort um einen „planerisch gewollten funktionalen Ergänzungsstandort“, an dem solche Angebote untergebracht werden sollen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht im Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Boltenhagen untergebracht werden können (vgl. ebd.). Zudem wurde bereits im Strategiepapier 2022 festgestellt, dass der Vorhabenstandort die bereits bestehenden Nahversorgungsstandorte in Boltenhagen ergänzt. Das Ziel des Integrationsgebotes kann dadurch als erfüllt bewertet werden.

Zusammenfassend kommt die Auswirkungsanalyse der CIMA zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sowohl mit dem Konzentrationsgebot als auch mit dem Kongruenzgebot in Einklang gebracht werden kann und zusätzlich das Integrationsgebot erfüllt. Das Vorhaben lässt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten, trägt hingegen sogar zu dem Einzelhandelskonzeptionellen Ziel der Gemeinde bei, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern und zu stärken. Die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang kann von der CIMA deshalb empfohlen werden.

Die zulässigen Verkaufsflächen im SO1 A und B werden durch die Festsetzungen 1.2 und 1.4 und im Sinne der Auswirkungsanalyse auf das geprüfte Maß begrenzt. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beider Gebiete liegt bei 2.850 m² und ist damit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB sind durch die Entwicklung des SO1 A und B aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Sonstiges Sondergebiet (SO2):

Zur Sicherung der im nördlichen Teilbereich vorhandenen Bestandsnutzungen eines Haushalts- sowie eines Bekleidungsfachmarktes und zur Ermöglichung eines geplanten Anbaus mit einer zusätzlichen

Verkaufsfläche von ca. 400 m² ist für diesen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen. Der Sortimentsschwerpunkt soll dabei auf zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment basieren, um die Versorgung in diesem Sortimentsbereich auch zukünftig zu sichern. Dadurch kann der Funktion des Plangebietes als funktionaler Ergänzungsstandort zum ZVB Ortszentrum Boltenhagen Rechnung getragen werden.

Das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Fachmärkten. Zulässig sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Boltenhagener Sortimentsliste.

**Hinweis: Im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist i.d.R. bis 1.200 qm Geschossfläche von einem nicht-großflächigen Einzelhandel auszugehen.*

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.6)

Die Zulässigkeit lediglich nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe und den dadurch bedingten Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Form eines Sonstigen Sondergebietes stellt sicher, dass dem Standort lediglich die bereits existierende Funktion einer Ergänzung des ZVB Ortszentrum Boltenhagen zukommt. Der ZVB soll in seinem zentrenrelevanten Sortiment ergänzt werden, um den Bedarf der Bevölkerung sowie der Tages- und Urlaubsgäste zu decken. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment würde sehr wahrscheinlich eine Frequenzsteigerung an diesem Standort und damit einhergehend Umsatzverteilungseffekte nach sich ziehen und somit Auswirkungen auf den ZVB sowie auf die Nahversorgungsstrukturen der naheliegenden Stadt Klütz verursachen. Um negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu vermeiden, wird die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe begrenzt. Dies erfolgt, um die gewachsene, kleinteilige Handelsstruktur in der Ortsmitte nicht zu gefährden. Diese ist auf die Gliederung und Größe der Gemeinde zurückzuführen, bei der den Nutzungen im ZVB nur geringe Flächen zur Verfügung stehen. Der Standort des Plangebietes ist mit dem Ortskern verträglich und weist bereits länger ansässige Bestandsnutzungen auf, die mit diesem Bebauungsplan lediglich gesichert werden sollen. Im SO2 soll demnach die bereits vorhandene Nutzung kleinteiliger und den ZVB ergänzender Fachmarktstrukturen erhalten werden. Hierdurch wird die dem Gebiet zugeschriebene Funktion als Ergänzungsstandort zum ZVB gesichert. Durch Beschränkung der Einzelhandelsdimensionen im SO2 wird eine mit dem ZVB verträgliche Entwicklung der Einzelhandelsstruktur im Plangebiet sichergestellt und gleichzeitig ermöglicht, der bestehenden Nachfrage nach zentrenrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet weiterhin gerecht zu werden.

Gewerbegebiet (GE):

Für das Bestandsgebäude im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Umnutzung vorgesehen. Der hier derzeit ansässige Lebensmitteldiscounter wird im Zuge des Entwicklungs- und Erweiterungsvorhaben die Immobilie aufgeben und in einen Neubau in das SO1 verlagert. In dem Bestandsgebäude ist daraufhin die Ansiedlung teilweise bereits im Bestand in der abgängigen Ladenzeile vorhandener Nutzungen wie der SB-Bankfiliale vorgesehen. Die Ansiedlung neuer Nutzungen wie einer Polizeistation, einer Physiotherapiepraxis und eines Bäckerei-Cafés sind ebenfalls innerhalb des Bestandsgebäudes des Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Um diese Nutzungsvielfalt aus Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig auch zukünftig die Ansiedlung ähnlicher Einrichtungen und Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird für den südöstlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Standort bietet sich zur Ausweisung eines Gewerbegebietes an, da sich dieser zum einen in einer verkehrlich gut angebundenen Lage befindet. Die unmittelbar angrenzende Klützer Straße (L03) dient als Hauptverkehrsachse und verbindet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überörtlich mit weiteren Gemeinden und Städten. Zum anderen befindet sich das Gebiet in Randlage zum Ortszentrum, jedoch am Ortseingang der Gemeinde, so dass es eine gute Wahrnehmbarkeit für gewerbliche Nutzungen besitzt. Die hohe Verfügbarkeit an Stellplätzen sowie geeigneten Anliefermöglichkeiten im Plangebiet bieten sich ebenfalls für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an. Zudem befinden sich keine lärmempfindlichen oder schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnbebauungen im Plangebiet sowie direkt angrenzend. Die Umgebung ist geprägt von Stellplätzen, Lebensmittelmärkten und sonstigen Einzelhandelseinrichtungen sowie einer Schule. Vielmehr ist das Gewerbegebiet durch die geplante Bebauung im Plangebiet gegenüber der Landschaft im Südwesten durch die vorgesehenen Lebensmittelmärkte sowie gegenüber der Ferienwohn- und Wohnnutzung im Nordwesten durch die Fachmärkte abgeschirmt.

Dem Plangebiet kommt eine ergänzende Funktion zum Ortszentrum zu, in dem neben Nahversorgungseinrichtungen für die Bevölkerung sowie der ebenfalls geplanten bzw. teilweise bereits vorhandenen Fachmärkte auch Gewerbe ermöglicht werden soll. Die Nutzungen im GE sollen dennoch ortsbildverträglich und schonend für die umliegenden Nutzungen sein, weshalb der Bebauungsplan folgende Festsetzung für das Gewerbegebiet trifft:

Im Gewerbegebiet (GE) sind selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Werbeanlagen, die Gewerbebetriebe aller Art sind, gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sowie Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.7)

Da selbstständige Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe zwingend einen relativ hohen Anteil an Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen benötigen und ihr Regelbetrieb daher eine erhebliche Lärmbelastung erzeugt sowie das Ortsbild am Ortseingang hinsichtlich hoher Schrotthalden entwertet, werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet sonst zulässigen selbstständigen Lagerplätze sowie Schrott- und Abbruchbetriebe ausgeschlossen. Zudem wird durch den Ausschluss einer offenen Lagerplatzfläche die bestehende städtebauliche Anordnung einer zur Hauptverkehrsstraße hin abschirmenden Bebauung rund um die weitläufige Stellplatzanlage gesichert. Der Ausschluss Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Tankstellen ist der Lage des Gewerbegebietes am repräsentativen Ortseingang und der Nähe zu Wohngebieten geschuldet. Negative Auswirkungen, wie etwa Lärm- und Geruchsimmissionen durch Tankstellen, sollen für angrenzende Wohngebäude vermieden werden. Zudem soll eine Erschließung weiterhin über die Kastanienallee erfolgen, was für den Betrieb einer Tankstelle aufgrund der Lage direkt an der Klützer Straße, dann ohne direkte Anbindung an diese, hinderlich erscheint. Der Ausschluss von Tankstellen ist darüber hinaus auch deshalb vertretbar, da sich im nördlichen Bereich der Stadt Klütz in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet ebenfalls eine Tankstelle an der Boltenhagener Straße befindet. Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig mit der Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelmäßig zu einer Störung der zulässigen Nutzungen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in den umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen. Der Ausschluss von Werbeanlagen, die Gewerbebetriebe aller Art darstellen, dient der Verhinderung von Fremdwerbung im Plangebiet. Zulässig sind demnach lediglich der Eigenwerbung der im Gebiet zulässigen Nutzungen

dienenden Werbeanlagen. Darüber kann ein ortsbildverträgliches Maß im Zusammenwirken mit den örtlichen Bauvorschriften sichergestellt werden. Das Aufstellen diverser als Gewerbebetriebe zu genehmigender Anlagen, insbesondere am Gebietsrand, soll verhindert werden. Ziel ist die dabei auch die Wahrnehmbarkeit der im Gebiet ansässigen Nutzungen sowie der Stellplatzanlage, die nicht durch eine Vielzahl an z. B. Werbetafeln für gebietsfremde Nutzungen verstellt werden soll.

Um den derzeitigen Gebietscharakter und seine Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen zu wahren, sollen weiterhin Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dies erfolgt mit folgender Festsetzung:

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.8)

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von, in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Klassische Betriebe, bei denen Betriebsleitungswohnungen zur Verfügung gestellt werden, sind unter Umständen beispielsweise eher dem Produzierenden Gewerbe zugeordnete Betriebe mit Schichtarbeit oder auch Beherbergungsbetriebe wie Hotels mit einer 24-Stunden-Rezeption. Von Betrieben dieser Art können störende Emissionen ausgehen, die aufgrund der Wohnbebauung in der Umgebung nicht gewünscht sind. Zielvorstellung am Standort sind kleinteilige Nutzungen in Ergänzung zum vorhandenen Einzelhandelsspektrum. Auch entsprechend aufgestellte Beherbergungsnutzungen mitsamt Betriebsleitungswohnungen können auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet realisiert werden, wohingegen großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung und ergänzende Nutzungen innerhalb des GE am Ergänzungsstandort in der Kastanienallee gebündelt werden sollen. Wohnnutzungen innerhalb des Nahversorgungsstandortes, am Rand des Gemeindegebietes und in Verbindung mit den möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet und in den umgebenen Sondergebieten mitsamt des regen Kundenverkehrs erscheinen wenig qualitätsvoll, weshalb dieser Ausschluss auch zum Schutz einer empfindlichen Wohnnutzung erfolgt. Mit diesem Ausschluss wird zudem sichergestellt, dass sich im flächenmäßig begrenzten Gewerbegebiet vor allem die gewünschten Einrichtungen einer Physiotherapiepraxis, Polizeistation und eines Bäckerei-Cafés ansiedeln können. Des Weiteren regelt die Festsetzung 1.8, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzung, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen solchen Standort in den Ortschaften angewiesen sind, zu sichern. Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebäuden durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen. Da dies für die Gemeinde Boltenhagen nicht gewünscht ist, werden die o.a. Nutzungen im folgenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das zulässige Nutzungsspektrum in den Gewerbegebieten wird auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 BauNVO durch die auch in Bezug auf Störfallbetriebe konkretisiert:

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne

von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2023 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202 S. 1, 22) bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.9)

Durch die Festsetzung wird die Ansiedlung sogenannter Störfallbetriebe in den dafür dem Grundsatz nach geeigneten Gewerbegebieten unterbunden. Die Seveso-II-Richtlinie fordert in Artikel 12 die Mitgliedstaaten auf, präventiv angemessene Abstände (Achtungsabstände) zu solchen Betrieben zu beachten und mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung zu steuern, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten Mengen vorhanden sind. Die Zuordnung der Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (12. BImSchV) setzt diese Forderung in deutsches Recht um. Auch in einem Gewerbegebiet wäre grundsätzlich eine Ansiedlung von Betrieben möglich, die der Störfallverordnung unterliegen. Eine spätere Berücksichtigung eines Achtungsabstandes zum Zeitpunkt der Genehmigung eines solchen Betriebes ist verfahrensrechtlich jedoch nicht möglich, da im Rahmen der Genehmigung von anderen Störfallszenarien ausgegangen wird als in der Bauleitplanung. Ein unter die 12. BImSchV fallender, jedoch im Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich zulässiger Gewerbebetrieb müsste demnach lediglich die Pflichten nach der 12. BImSchV, darüber hinaus aber immissionsschutzrechtlich keine Abstände zu den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen einhalten. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich nur eingeschränkt Flächen zur Verfügung stehen und die Einhaltung von Schutzabständen – auch unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – nicht möglich ist. Des Weiteren wäre es nicht möglich, nach der erstmaligen Zulassung eines Betriebes oder einer Anlage mit einem Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf eine etwaige Neubewertung der Toxizität der verarbeiteten oder gelagerten Stoffe und eine daraus resultierende Vergrößerung des Schutzabstandes zu reagieren, da das bauliche Umfeld bereits realisiert wäre. Um etwaige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sicher zu vermeiden, wird die Ansiedlung der Betriebe und Anlagen daher ausgeschlossen.

Weitere Einschränkungen der zulässigen Nutzungen des Gewerbegebietes sind nicht erforderlich, da im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen ist, dass durch die Art des Betriebes, bauliche Vorkehrungen oder die Beschränkung von Betriebszeiten eine Verträglichkeit zu den umgebenden Nutzungen sichergestellt ist. Beispielsweise ist die Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den relevanten benachbarten Immissionsorten nachzuweisen. Darüber hinaus bietet sich der Standort im Plangebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der gleichbleibenden Erschließungssituation nicht für maßgeblich belästigendes Gewerbe etwa mit einer hohen Anzahl von Schwerverkehren an.

Als Ergänzungsstandort zum ZVB Ortszentrum Boltenhagen kommt dem Plangebiet, wie bereits erläutert, bereits im Bestand eine bedeutende Funktion zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu. Dies bedeutet, dass neben Lebensmittel- und Einzelhandelseinrichtungen die Ansiedlung weiterer Betriebe zur Daseinsvorsorge zielführend ist und sich teils bereits auch entwickelt hat. Eine vielfältige Nutzungsmischung an diesem Standort mit Angeboten, denen im ZVB zu geringe Flächen zur Verfügung stehen, ist unter dem Gesichtspunkt, möglichst kurze Wege und wohnortnahe Versorgung zu schaffen, von Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist ein Erhalt der bereits im Plangebiet bestehenden Physiotherapiepraxis vorgesehen. Diese ist mit den getroffenen Festsetzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ohne eine ergänzende Festsetzung gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weiterhin zulässig. Da das ausgewiesene Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO

geregelt ist, sind im Sinne des § 13 Satz 1 BauNVO sowohl Räume als auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Das Angebot einer solchen Einrichtung an diesem Standort kann damit auch zukünftig gesichert werden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da sich die Angebote im Gesundheitswesen derzeit überwiegend auf die Ortsmitte Boltenhagens fokussieren, in der jedoch geringe Flächen für Erweiterungen oder Neubauten zur Verfügung stehen. Physiotherapie- und Arztpraxen befinden sich hauptsächlich im ZVB. Eine Klinik befindet sich in östlicher Richtung in einiger Entfernung zur Ortsmitte. Das westliche Gemeindegebiet erscheint im Bereich des Gesundheitswesens eher gering ausgestattet. Der Nahversorgungsstandort an der Kastanienallee kann somit eine Ergänzung darstellen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den vier Gebieten wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

In allen vier Baugebieten, den drei Sondergebieten sowie dem Gewerbegebiet, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht, das geplante Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der teils bereits vorhandenen Versiegelung der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude sowie durch die Stellplatzanlage umzusetzen. Bereits der Bestand weist mit seinen vorhandenen Märkten und Stellplatzflächen eine hohe Versiegelung auf. Das Planvorhaben sieht unter anderem die Realisierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor, welche einem zeitgemäßen Standard an Kundenkomfort durch Ebenerdigkeit, Barrierefreiheit und große Gänge entsprechen sollen. Zudem sind für diese Einzelhandelsbetriebe eine deutliche Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage sowie die Einrichtung von Anlieferungszonen mit Wendemöglichkeiten für den Anliefererverkehr zu berücksichtigen. Dies ist entscheidend für die Funktionsfähigkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht es, die im Plangebiet notwendigen Flächen in Anspruch zu nehmen und gleichzeitig 20 % des Plangebietes für Freiflächen zur Verfügung zu stellen, die qualitativ gestaltet und begrünt werden können.

Im Gewerbegebiet (GE) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.2)

Im Sonstigen Sondergebiet SO2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt nicht.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3)

Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf entsprechend dieser textlichen Festsetzung in den einzelnen

Gebieten überschritten werden. Dies ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer kleineren überbaubaren Grundstücksfläche.

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt). Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen detailliert beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben.

Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO

Für die Realisierung der geplanten Gebäudestruktur ist eine GRZ von 0,8 im gesamten Plangebiet ausreichend und damit verbunden eine Berücksichtigung der Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO möglich. Durch das Erfordernis ausreichend dimensionierter Stellplatzanlagen sowie Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen ist jedoch eine Überschreitung der durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 im GE bzw. 0,95 im SO2 sowie 1,0 im SO1 A notwendig. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 Prozent nur bis zu einer Grenze von 0,8 möglich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Grenze abgesehen werden, sofern eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vorliegt oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Städtebauliche Gründe, die diese Überschreitung erforderlich machen, ergeben sich aus der folgenden Zielsetzung:

Die Überschreitung der in Sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten regulär als Orientierungswert für Obergrenzen anzusetzenden GRZ von 0,8 ist auf das Planungsziel zurückzuführen, die Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte und Umstrukturierung des Gebietes inklusive Stellplatzanlage, Betriebs- und Rangierflächen sowie Anlieferzone auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu realisieren und gleichzeitig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den Randbereichen des Gebietes zu sichern. Die Baugrenzen weisen bis zu einem gewissen Grad Flexibilität zur Anordnung der Neubauten mitsamt Anlieferbereichen auf, sind jedoch aufgrund der planerisch gewünschten Grünstruktur in ihren Ausmaßen begrenzt, wodurch sich ein erhöhter Nutzungsdruck auf den verbleibenden Grundstücksteilen ergibt. Insbesondere der Grundstückszuschnitt des SO1 A, welches mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 weitreichend versiegelt werden könnte, sorgt für einen hocheffiziente Ausnutzung der vergleichsweise kleinen Fläche. Das Grundstück ist durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche, welcher zudem Flächen für Nebenanlagen und Anlieferungen benötigt, relativ klein gefasst. Die hohe GRZ ermöglicht die Umsetzung eines modernen, angemessenen Lebensmittelmarktes auf dem Flächenzuschnitt. Trotz der hohen zulässigen Versiegelung werden durch die festgesetzte Durchgrünung der Stellplatzanlage sowie die festgesetzte Anpflanzung im Südwesten des betreffenden Sondergebietes Grünqualitäten gesichert und zugleich eine vollflächige Versiegelung verhindert.

Der gesamte Bestand innerhalb des Plangebietes weist bereits eine hohe Versiegelung auf. Darüber hinaus sind die aus dem Bestand von den Kundenverkehren im Bereich der Stellplatzanlage getrennten

Zuwegungen zur Anlieferung zu erhalten und in der zulässigen Versiegelung zu berücksichtigen. Denn die Gebäude im Plangebiet sollen sich um die Stellplatzanlage anordnen und diese einrahmen. Eine Erschließung der von der Erschließungsstraße weiter entfernten geplanten Märkte im SO1 A und B muss über die anderen Baugebiete hinweg sichergestellt werden. Dadurch wird eine zusätzliche Versiegelung zur Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage sowie insbesondere auch zur Berücksichtigung der Anlieferung ausgelöst. Ergänzend ist eine Zuwegung zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Plangebietes berücksichtigt, die durch das Plangebiet erreicht werden sollen. Die Überschreitung der Orientierungswerte für die zulässige Versiegelung im Plangebiet ermöglicht es, die Nutzungsansprüche der Planung auf eine kleinere Fläche zu komprimieren. Hierdurch müssen keine weiteren Landwirtschaftsflächen einbezogen werden.

Der Nahversorgungsstandort soll nicht zuletzt vor dem Hintergrund seiner Ergänzungsfunktion zum ZVB Ortzentrum Boltenhagen Qualitäten und Angebote bieten, denen in der Ortsmitte nur sehr wenig Flächen zur Verfügung stehen. Die Anordnung der hier vorgehaltenen Nutzungen würden an vergleichbarer Stelle im Ortzentrum ebenfalls eine hohe Versiegelung auslösen. Aufgrund der Bedeutung des Nahversorgungsstandortes sowie seiner verkehrsgünstigen Lage ist eine ausreichende Stellplatzanzahl im Plangebiet von hoher Bedeutung. Eine geringere Grundflächenzahl würde demgegenüber mit kleineren Marktgrundflächen und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen und damit die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes für das Gemeindegebiet gefährden.

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 19 Abs. 4 resultieren durch eine maximal mögliche höhere Versiegelung auf dem Grundstück. Für diese Fläche ist mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Bebauungsdichte auszugehen. Es kommt durch die zusätzliche Versiegelung insbesondere zu einer weitergehenden Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen sowie einer verminderten Versickerung und damit Grundwassererneubildung. Durch die höhere GRZ stehen im Bereich der Stellplatzanlage weniger Flächen für eine Durchgrünung zur Verfügung. Dadurch werden die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Dichteobergrenze in den betroffenen Bereichen reduziert.

Weitergehende potenziell mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,9 bzw. 0,95 und 1,0 werden im vorliegenden Fall nicht in erheblichem Umfang erwartet. Es ergeben sich aufgrund der Topographie, der Einsehbarkeit der Stellplatzanlage von der Erschließungsstraße sowie der visuellen Eingrünung keine ergänzenden negativen Einwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die erhöhte GZR. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt es ebenfalls nicht, da sie im Wesentlichen zur Herstellung einer verkehrsgünstig erreichbaren Nahversorgung erforderlich wird, jedoch keinen Einfluss auf die hochbauliche wirksame und wahrnehmbare Dichte hat.

Dennoch werden durch den Bebauungsplan **Maßnahmen** ergriffen bzw. Festsetzungen getroffen, die direkt oder mittelbar zu einem Ausgleich der erhöhten GRZ führen. In den Randbereichen des Gelungsbereichs sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert werden. Insbesondere im SO1 A, welches mit einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 umfassend versiegelt werden könnte, sind im westlichen Randbereich Anpflanzflächen festgesetzt. Weiterhin sind Baumanpflanzungen auf der Stellplatzanlage vorgesehen. Dies erlaubt zusätzlich zu den optisch-visuellen Qualitäten der vorgesehenen Anpflanzungsbindung gleichermaßen eine Aufwertung der

vorhandenen Flächen, die Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen können.

Zusätzliche über das dargelegte Maß hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch die Festsetzungen kompensiert werden können, sind durch die erhöhte GRZ des Weiteren nicht zu befürchten. Aufgrund des flächeneffizienten Grundstückszuschnitts des Plangebietes wird demnach ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um die geeigneten Lebensmittelhandel- und ergänzende Nutzungen darauf errichten zu können. Mit der Festsetzung eines maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch sichergestellt, dass größtenteils mindestens 5 bis 10 Prozent der Flächen unversiegelt bleiben und der Anpflanzung zusätzlicher Bäume, Sträucher und Bepflanzungen dienen. Gemäß den Festsetzungen gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in allen Baugebieten nicht, sodass eine andernfalls unter anderem in Gewerbegebieten und Sonstigen Sondergebieten zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie gemäß § 19 Absatz 5 BauNVO unzulässig ist.

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas gerne überdurchschnittliche Geschoss Höhen vorgesehen werden und aus Gründen der Wahrnehmbarkeit gerne größere Gebäudehöhen als funktional unbedingt erforderlich errichtet werden. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Bereiches des Plangebietes durchgeführt, an dem die Ansiedlung der Neubauten vorgesehen ist. Im restlichen Plangebiet ist überwiegend eine Bestandssicherung und damit keine Veränderung der Höhenlage der bereits baulich genutzten Flächen vorgesehen. Auf dieser Grundlage werden unter Berücksichtigung des Gelände Höhenverlaufs im Plangebiet maximal zulässigen Gebäudehöhen mit dem Bezugspunkt über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von 7,5 m üNHN im Osten bis 10,82 m üNHN im Südwesten auf. Auf Grund eines unterschiedlichen Geländeneveis im Bereich der neu geplanten Nahversorger im SO1 A und B zwischen 9,10 m üNHN und 10,89 m üNHN wird hier eine Gebäudehöhe von etwa 6-7 m oberhalb der vorhandenen Gelände Höhen für planerisch zielführend erachtet. Die zulässige Gebäudehöhe von 18,00 m üNHN ermöglicht die Realisierung der Nahversorgungsneubauten mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen sowie die Unterbringung von technischen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen. Das Gelände im Bereich der Baugebiete SO2 und GE weist aufgrund der bereits bebauten und versiegelten Fläche wesentlich geringere Gelände Höhen differenzen auf. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 19,00 üNHN orientiert sich hierbei an den vorliegenden Gebäudehöhen der zu erhaltenden Bestandsgebäude. Diese gilt es mit dem Bebauungsplan zu sichern, jedoch gleichzeitig eine für das Umfeld unverträgliche Höhenentwicklung zu verhindern. Während für die Neubauten der Lebensmittelmärkte zeitgemäße Flachdächer vorgesehen sind, weisen die Bestandsgebäude Satteldächer auf, deren Gebäudehöhe durch den First bestimmt wird. Eine Einschränkung der zukünftig zulässigen Gebäudehöhen auf ein verringertes Maß gegenüber dem Bestand wird indes nicht gewählt, da die ausgeprägten (Sattel-)dachformen einen ortstypischen Charakter aufweisen und auch weiterhin zulässig und planungsrechtlich möglich sein sollen. In Richtung Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über die Festlegung auf Flachdächer im Bereich der Neubauten und den festgesetzten Gebäudehöhen von 19 m üNHN im ortszugewandten Bestand zu 18 m üNHN

bei den Neubauten im Übergang zur freien Landschaft eine Höhenabstufung. Für eine mögliche Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe trifft der Bebauungsplan zudem folgende Regelung:

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) ist als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten um bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.4)

Mit der Festsetzung wird die Errichtung erforderlicher technischer Anlagen sowie von Photovoltaik- und Solaranlagen zur regenerativen Energieerzeugung ermöglicht. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch die benannten Anlagen wird auf maximal 2,0 m begrenzt, um die Wahrnehmbarkeit und zugleich den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Mit den festgesetzten Gebäudehöhe und der reglementierten Überschreitung dieser kann eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das naturnahe sowie das bauliche Umfeld gewährleistet werden.

5.3. Überbaubare Fläche

Im Bebauungsplan werden die zur Realisierung des geplanten Bebauungskonzepts erforderlichen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Gebäudehöhe in Metern üNHN) und zur Bauweise getroffen, sodass das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert ist.

Im Sonstigen Sondergebiet SO1, welches in die Teilgebiete A und B aufgeteilt ist, ist die Ansiedlung zweier Nahversorger vorgesehen. Das Baufeld im nördlichen SO1 A weist eine Tiefe von 42 m und eine Länge von 91 m auf. Das Baufeld des SO1 B weist ebenfalls eine Tiefe von 40 m auf, ist dabei 77 m lang. Städtebauliche Ziele bei der Anordnung der Baufelder sind zum einen, von Seiten der Stellplatzanlage ein Vor- oder Zurückspringen der Gebäudefronten zu vermeiden, um ein einheitliches und zusammengehöriges Bild des Gebäudeensembles im Plangebiet zu erhalten. Zum anderen soll die Stellplatzanlage auch zukünftig von den Gebäuden umgeben werden und sich zur Erschließungsstraße Kastanienallee öffnen, um von dort einsehbar zu sein, damit die Belegung der Stellplatzanlage für den Kundenverkehr abschätzbar und eine schnelle Orientierung für anfahrende Kunden möglich ist. Zusätzlich stellen die beiden nord-süd-ausgerichteten Baufelder im SO1 A bzw. B eine Trennung zwischen den vielfrequentierten Märkten sowie ihrer Stellplatzanlage und zu den benachbarten landwirtschaftlichen und unbebauten Flächen dar. Die Abgrenzung zu den westlich gelegenen unbebauten Flächen wird durch den Grenzabstand der Baufelder von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze verdeutlicht. Dieser 5 m breite Abstand dient neben der genannten Abgrenzung zur freien Landschaft ebenfalls einer Eingrünung des Plangebietes im Westen. Innerhalb dieser 5 m können ausreichend Bäume und Hecken angepflanzt werden, die somit einen grünen Übergang zu den unbebauten Flächen im Westen schaffen und gleichzeitig eine Abschirmung der Märkte sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen des SO1 A und SO1 B werden durch eine ca. 6 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fußverkehr voneinander getrennt, die eine Option für eine zukünftige fußläufige Erschließung der westlich angrenzenden derzeit landwirtschaftlichen Flächen planungsrechtlich sichern soll. Durch die Anordnung und Dimension dieser beiden Baufelder in Verbindung mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen

Nutzung können die geplanten Erweiterungen und Modernisierungen der Lebensmittelmärkte realisiert werden.

Im SO2 und im GE wird je ein weiteres Baufenster mittels Baugrenzen definiert, um Teile der hier vorhandenen Bebauung zu sichern. Die Baufenster ordnen sich um die nach Südwesten zu erweiternde Stellplatzanlage herum an, rahmen diese ein und bilden gleichzeitig eine Abschirmung zu den umliegenden Gebieten. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 und im Gewerbegebiet (GE) sollen Teile der Bestandsgebäude gesichert werden, um eine Umnutzung zu ermöglichen. Beim Gebäude in SO2 ist ein Teilrückbau vorgesehen, um die geplante Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im SO1 A sowie einen Anbau an die nordwestliche im SO2 gelegene Gebäudezeile in südwestliche Richtung zu realisieren. Die Tiefe des Baufensters weist mit 30 m einen gewissen Spielraum für den geplanten Anbau sowie für zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich auf. Die Länge von 81m ergibt sich aus dem Bestandsgebäude und einem Grenzabstand von 3 m zum SO1 A. Das Bestandsgebäude weist in südöstliche Richtung einen Gebäuderiegel auf, der die Stellplatzanlage in diesem Bereich umschließt. Dieser 55 m lange Gebäuderiegel wird ebenfalls mit einem gewissen Spielraum mit einer Tiefe von 20 m gesichert. Das heutige Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters im GE soll gänzlich erhalten und lediglich umgenutzt werden. Die Maße des Baufensters von 77 m x 35 m lassen hier jedoch Spielraum für eine zukünftige Neuaufstellung. Der Abstand zwischen dem Baufenster im GE und dem Baufenster des SO1 B gewährleistet die vorgesehene Anlieferung des Lebensmitteldiscounters im Südosten des Plangebietes und die dafür benötigte Wendemöglichkeit für die Anlieferung. Auch der Verlauf einer übergeordneten Trinkwasserleitung durch das Plangebiet wird durch die zurückversetzte Baugrenze gewürdig. Zudem werden dadurch eine Einsehbarkeit sowie eine fußläufige Anbindung des Gebietes von der übergeordneten Klützer Straße (L03) ermöglicht.

5.4. Bauweise

Die bereits bestehenden und teilweise neu geplanten und zu sichernden Gebäudekörper weisen jeweils eine Länge bzw. innerhalb der Baugrenzen mögliche Länge von über 50 m auf. Für das gesamte Plangebiet wird deshalb gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudeängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung der Gebäudekörper eines Nahversorgungsstandorts und Gewerbestandortes ermöglicht sowie die in dieser Art vorhandene Bebauung gesichert. Dies wird wie folgt textlich festgesetzt:

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudeängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten weiterhin.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)

Weiterführende Festsetzungen sind aufgrund der planerischen Zurückhaltung nicht notwendig.

5.5. Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich über den Anschlussknotenpunkt Kastanienallee/Parkplatz erschlossen, wobei die Abwicklung der hauptsächlichen sowie überörtlichen verkehrlichen Erschließung über den unsignalisierten Verkehrsknotenpunkt Klützer Straße/Kastanienallee erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde im November ein Verkehrsgutachten durch das Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH erstellt, welches zu bewerten hatte, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das durch die Planung zukünftig entstehende Verkehrsaufkommen des Nahversorgungsstandortes verträglich zu bewältigen. Im Rahmen der Begutachtung war die bestehende Verkehrsinfrastruktur hinsichtlich ihrer Qualität und Sicherheit zu untersuchen und zu bewerten sowie ggf. Maßnahmenempfehlungen zur Optimierung auszusprechen. Dieses Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die im Osten liegende Straße Kastanienallee dient als Erschließungsstraße für den Nahversorgungsstandort sowie der Wohnbebauung im nördlichen Verlauf. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und Bedeutung dieses Straßenverlaufs für den allgemeinen Verkehrsfluss im Gemeindegebiet wurde der Anschlussknotenpunkt Kastanienallee/Parkplatz bei der Bearbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung nicht gesondert betrachtet (vgl. LOGOS 2022, S. 6).

Im Verkehrsgutachten wurden die Planvorhaben der benachbarten Bebauungspläne Nr. 36 und 38 ebenfalls zur Berechnung herangezogen, da von diesen ausgehend eine erhöhte Verkehrserzeugung am Hauptverkehrsknotenpunkt Klützer Straße/Kastanienallee erwartet wird. Es wurden insgesamt drei Prognose-Planfälle erstellt und bewertet. Der Prognose-Planfall 1 umfasst die Vorhaben der beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 36 und 38 und deren voraussichtliche Auswirkung auf den Verkehr (vgl. LOGOS 2022, S. 11). Der Prognose-Planfall 2 betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes des Bebauungsplans Nr. 6a und der dritte Prognose-Planfall umfasst alle drei Vorhaben und deren Auswirkungen auf den Verkehr (vgl. ebd.). Die Ergebnisse der Berechnungen und Auswertungen zeigen, dass der Knotenpunkt zu allen Belastungsfällen voll leistungsfähig ist. Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt weist im Bestand, also bei der Grundbelastung, mit einer maximalen Wartezeit von 7,2 Sekunden die Qualitätsstufe (QSV) „A“ auf. Die maximale Wartezeit beträgt im Prognose-Planfall 3, welcher die durch die drei Planvorhaben der Bebauungspläne Nr. 36, 38 und 6a zusätzlich zu erwartende Verkehrsbelastung darstellt, 10,4 Sekunden und befindet sich damit knapp über der Schwelle von 10 Sekunden der QSV „A“, sodass eine Verschlechterung auf die QSV „B“ resultiert. Im Prognose-Planfall 3 zeigt sich dadurch zwar eine deutliche Steigerung des Verkehrsflusses, jedoch bleibt die volumnfängliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erhalten. Der Knotenpunkt weist in allen Verkehrsströmen ausreichend Kapazitätsreserven auf.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Leistungsfähigkeit, Qualität und Sicherheit des Verkehrs am untersuchten Knotenpunkt stabil ist und durch das Bebauungsplanvorhaben keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind (vgl. LOGOS 2022, S. 15). Der parallel zur Klützer Straße verlaufende Geh- und Radverkehr wird bezüglich der Verkehrsverflechtungen ebenfalls als unkritisch angesehen, da durch das erhöhte Verkehrsaufkommen an dieser Stelle keine mindernden Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit erwartet werden.

Die Erschließungssituation des Plangebietes und damit die Lage der Zu- und Ausfahrten an der Kastanienallee sollen unverändert bestehen bleiben. Die Verkehrsflächen der Kastanienallee sowie der Klützer Straße (L03) müssen gemäß Verkehrsgutachten aufgrund der prognostizierten Verkehre nicht angepasst werden. Die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs kann ohne Eingriff in die bestehenden

Verkehrsflächen erfolgen. Die Verkehrsflächen und damit die Erschließung werden somit weiterhin in unverändertem Zustand über das bestehende Planrecht gesichert.

5.5.1. Ruhender Verkehr

Gemäß des Bebauungskonzepts, welches sich am Bestand orientiert, sollen sich die Gebäudekörper um die bereits vorhandene ebenerdige Stellplatzanlage anordnen und diese damit von der Hauptverkehrsstraße Klützer Straße (L03) abschirmen. Zur Erschließungsstraße Kastanienallee öffnen sich das Ensemble und die Stellplatzanlage. Die derzeit 167 Pkw-Stellplätze werden durch das Planvorhaben um ca. 128 neue Stellplätze ergänzt. Die Zufahrtsituation soll jedoch nicht verändert werden. Stellplätze können gem. § 23 Abs. 5 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Um die Anordnung von Stellplätzen im Zentrum des Gebäudeensembles sicherzustellen und eine Anordnung unmittelbar in Nähe der schutzbedürftigen Landschaft südwestlich des Plangebietes sowie der angrenzenden Bebauung nordwestlich zu vermeiden, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) können Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)

Zwar können gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze nach § 12 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Da der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche jedoch nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für z.B. die Aufstellung von Einkaufswagen werden durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze, in der Stellplätze platziert werden können, damit nicht ausgeschlossen. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze stellt sicher, dass sich die Stellplatzanlage auch weiterhin auf die Lage zwischen den Gebäuden fokussiert und als unmittelbare Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage ausgeprägt wird. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll dadurch vermieden werden. Die bisherige und zukünftig weiterhin vorgesehene Anordnung der Gebäude um die Stellplätze herum kann durch die Festsetzung einer bestimmten Fläche für Stellplätze gesichert werden. Die Festsetzung bezieht sich dabei explizit auf die Zufahrten, die zur Erreichung von Stellplätzen, hier der Stellplatzanlage im zentralen Plangebiet beziehen. Ein Ausschluss von sonstigen Zufahrten, wie zur Anlieferung im Bestand am nordöstlichen Gebietsrand vorhanden, ist nicht intendiert und somit nicht ausgeschlossen.

5.5.2. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Sinne der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der westlich des Plangebietes angrenzenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist es ein Planungsziel, diese an die bereits entwickelten und bestehenden Gebiete wie das Nahversorgungszentrum „Kastanienallee“ anzuschließen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Flächen zukünftig aus Richtung des Ortszentrums kommend

über das Plangebiet hinweg fußläufig zu erreichen. Die beiden im westlichen Teilbereich des Plangebiets befindlichen Flurstücke 299/5 und 299/6 werden zu diesem Zweck zu Gunsten der öffentlichen Erreichbarkeit und Erschließung der angrenzenden Flächen als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Diese Flächen weisen eine Breite von ca. 6 m auf und sichern damit ausreichend Raum für eine fußläufige – ggf. Fahrrad-verkehrliche – Erschließung. Durch die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird klargestellt, dass planerisch keine Erschließung mittels Kraftverkehre ermöglicht werden soll. Eine verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr über das Plangebiet ist aus städtebaulicher Sicht hier nicht gewünscht. Es sollen an dieser Stelle vielmehr eine attraktive Verbindungsachse zwischen der Boltenhagener Ortsmitte und den umliegenden Gebieten sichergestellt sowie die Fußläufigkeit über kurze Wegeführungen im Gemeindegebiet gefördert werden. Dies kann zur Minderung des Kfz-Verkehrs und der damit verbundenen Emissionsminderung im Gemeindegebiet beitragen.

5.5.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die geplante Durchwegung des Plangebietes sicherzustellen, ist ein Queren der privaten Flurstücke 299/5 und 299/6 erforderlich, welche als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ festgesetzt werden. Dies soll planerisch durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit erreicht werden. Das Gehrecht verläuft in einer Breite von ca. 4 m über den südlichen Teil des Sonstigen Sondergebietes SO2 sowie über einen kleinen Teilbereich im Südosten des Sonstigen Sondergebietes SO1 A und verbindet die betroffenen Flurstücke mit der übergeordneten Erschließungsstraße Kastanienallee. Um die Durchwegung auch planungsrechtlich zu sichern, werden in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans ein Gehrecht zeichnerisch festgesetzt sowie die folgende Festsetzung im Textteil (B) getroffen:

Das Gehrecht, das über das Sonstige Sondergebiet SO1 A mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sowie über das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ verläuft, ist zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Es umfasst die Befugnis, diese Flächen zu begehen. Geringfügige Abweichungen bei den Wegerechten können zugelassen werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 5.1)

Der Verlauf entlang der Grenze des Sonstigen Sondergebietes SO2 zum südöstlichen Gewerbegebiet stellt eine klare städtebauliche Ordnung der vier Gebiete (SO1 A und SO2 im Norden und SO1 B und GE im Süden) sowie der Stellplatzanlage in diesem Bereich sicher. Die geradlinige Ausführung des Gehrechtes ermöglicht es, in Zukunft die westlichen Flurstücke 299/5 und 299/6 fußläufig zu erreichen und dadurch die im Westen des Plangebietes angrenzenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen an die Erschließungsstraße der Kastanienallee zu verbinden. Die Festsetzung eines Gehrechtes stellt sicher, dass das Plangebiet lediglich durch den Fußverkehr – ggf. geringfügig durch vereinzelte Fahrradverkehre – durchquert wird und gleichzeitig keine Kfz-Durchgangsverkehre in oder durch das Plangebiet gelenkt werden. Negative Einflüsse auf die Kapazität und Funktionsfähigkeit der Stellplatzanlage im Plangebiet können auf diese Weise verhindert werden. In Kombination mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (vgl. Kapitel 5.5.2) werden zukünftige Optionen einer Anbindung möglicher Erweiterungsbereiche der Gemeinde an das Nahversorgungszentrum ermöglicht.

5.6. Boden

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2022 eine Baugrundkundung durchgeführt (vgl. Kapitel 2.1). Grundwasser wurden bei den Bohrungen nicht angetroffen. Das Gutachten weist jedoch darauf hin, dass generell mit Stau- und Schichtenwasser oberhalb bindiger Schichten sowie mit witterungsbedingten und saisonalen Wasserstandsschwankungen ($\approx \pm 1,5$ m) zu rechnen ist. Das Stau- und Schichtenwasser kann aufgrund der oberflächennah anstehenden, gering wasserdurchlässigen Geschiebeablagerungen insbesondere nach intensiven Niederschlägen bis auf Höhe des Geländeneveis aufstauen.

Bei der Bodenmechanischen Bewertung des Untergrundes kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die locker gelagerte, humose Deckschicht als mindertragfähig und besonders setzungsempfindlich einzustufen ist und sich zur Überbauung bzw. zur Aufnahme von Bauwerkslasten nicht eignet. Humifizierte und durchwurzelte Böden sind von der Baufläche vollständig zu entfernen und durch nichtbindige, verdichtungsfähige und frostsichere Austauschböden zu ersetzen. Der obere Teil der Geschiebelehmschicht ist nur bedingt tragfähig und kann ausschließlich bei ausreichender Überdeckung mit tragfähigen Bodenformationen bzw. mit nichtbindigen, frostsicheren und verdichtungsfähigen Mineralgemischen im Untergrund verbleiben. Die untere Geschiebelehmm- und -mergelschicht wird als ausreichend tragfähig für die Aufnahme von Bauwerkslasten bewertet. Die bindigen Geschiebeablagerungen sind allerdings nicht frostsicher, schlecht verdichtungsfähig und gemäß DIN 18196 nicht zur Wiederverwendung als Austauschböden geeignet. Die untere Schicht der Feinsande wird als frostsicher, verdichtungsfähig und für den Abtrag von Bauwerkslasten sowie zur Wiederverwendung als Austauschboden als geeignet bewertet.

Als Gründungsempfehlung für die beiden vorgesehenen Neubauten der Lebensmittel Märkte im Plangebiet trifft das Gutachten die Aussage, dass nach Aushub der mindertragfähigen, humosen Decksedimente sowie nach erfolgtem Bodenaustausch flach gegründet werden kann. Die humose Deckschicht ist demnach vollständig zu entfernen und durch verdichtungsfähige Austauschmaterialien zu ersetzen. Im Bereich der beiden vorgesehenen Neubauten im Westen des Plangebietes ist ein Bodenaushub bis zu etwa 0,4 m erforderlich. Zudem ist die Gründung hier frostfrei durchzuführen.

Weiterhin wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung Bodenproben zur näheren Analyse möglicher Schadstoffe an den Standorten der vorgesehenen Neubauten entnommen. Das Probenmaterial wurde gemäß des Parameterumfangs der LAGA TR Boden untersucht und bewertet. Das untersuchte Material im Bereich des nordwestlich vorgesehenen Neubaustandortes erfüllt mit Ausnahme des TOC-Gehaltes (Gesamtanteil an organischen Kohlestoffen) im Feststoff und des pH-Wertes im Eluat das LAGA-Zuordnungskriterium Z0. Dies bedeutet, dass ein uneingeschränkter Einbau zulässig ist. Unter Berücksichtigung des pH-Wertes erfüllt das Material jedoch das Zuordnungskriterium Z2 und ist dementsprechend nach den Regelungen der Einbauklasse 2 zu verwerten bzw. zu entsorgen. Mit dem ermittelten TOC-Gehalt im Feststoff erfüllt die Probe das Zuordnungskriterium Z1.1, wobei der TOC-Gehalt nicht auf gärfähige Bestandteile zurückzuführen ist. Der Einbau darf eingeschränkt offen und unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen erfolgen. Das Probenmaterial vom südwestlich vorgesehenen Neubaustandort erfüllt mit Ausnahme des TOC-Gehalts im Feststoff das Zuordnungskriterium Z0. Unter Berücksichtigung des TOC-Gehalts ist es jedoch Z1.1 zuzuordnen und dementsprechend nach Einbauklasse 1 zu verwerten bzw. zu entsorgen. Auch hier ist den Befund an TOC nicht auf gärfähige Bestandteile zurückzuführen.

Aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse und der möglichen Ausbildung von

Stauwasserhorizonten wird im Gutachten von einer Regenwasserversickerung nach den Anforderungen der DWA abgeraten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach erforderlich (vgl. Kapitel 5.8).

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung

5.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Trotz der geringen Größe des Plangebietes und der begrenzten Anzahl an Habitatstrukturen, ist das Vorkommen häufiger Vogelarten wahrscheinlich (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 8). Dies gilt insbesondere für häufige und störungsunempfindliche Gebäude- und Heckenbrüter (vgl. ebd.). Die im Plangebiet vorhandenen Hecken im westlichen Teilbereich, die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die unmittelbar angrenzende Allee an der Klützer Straße im Süden sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Bruthabitate verschiedener Vogelarten wie der Ringeltaube, Türkentaube, Amsel und Mönchsgrasmücke (vgl. ebd., S. 10). An den Gebäuden im Plangebiet konnten bei einer Begehung im Juli 2023 Arten wie der Haussperling, der Hausrotschwanz und die Mehlschwalbe als Brutvögel festgestellt werden (vgl. ebd.). Es wurden 50 Mehlschwalbennester vorgefunden, was bedeutet, dass die Gebäude im Plangebiet eine erhebliche Bedeutung als Brutplatz für diese Schwalbenart besitzen. Der Haussperling nutzt ebenfalls die Nester der Mehlschwalbe, einschließlich 20 weiterer künstlicher Nisthilfen, die bereits im Plangebiet vorhanden sind. Die Mehlschwalbe steht in Mecklenburg-Vorpommern aufgrund von Bestandsrückgängen auf der Vorwarnliste der gefährdeten Brutvogelarten. Die derzeit freien Grünflächen im Westen des Plangebietes und darüberhinausgehend dienen als Nahrungshabitat verschiedener Arten. Störempfindliche und seltene Arten werden hier jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

Weiterhin ist an den Gebäuden bzw. in Spalten und Höhlen zeitweise mit Quartieren für einige Fledermausarten zu rechnen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 11). Ein weiteres Quartierpotenzial besteht in den Alleebäumen entlang der angrenzenden Klützer Straße, allerdings werden hier Reproduktions- oder Winterquartiere ausgeschlossen (vgl. ebd.). Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet kommen als Nahrungshabitat für Fledermäuse in Betracht, allerdings nicht als essenzielle. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist im Plangebiet sehr unwahrscheinlich.

Reproduktionshabitatem für Amphibien, dessen Vorkommen im Plangebiet in Betracht kommen, sind aufgrund fehlender Gewässerstrukturen auszuschließen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 11). Teile des Plangebietes können hingegen als Landhabitatem zur Überwinterung dienen, insbesondere die Hecke im Westen und der Gehölzbestand im Norden bieten sich hierfür an (vgl. ebd.).

Zum Schutz der von der Planung unberührten Arten, der Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat sowie hinsichtlich des vorhandenen Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung und für einen allgemeinen Beitrag zum Insektschutz, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit insektenfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur < 3000 Kelvin).

Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteten bernsteinfarbenen LEDs mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin vorzunehmen. Die Beleuchtungsstärke ist auf 10 Lux zu begrenzen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 6.1)

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a bereitet den Abbruch und Neubau von Gebäuden vor. Im Zuge dieser Umstrukturierung des Plangebietes müssen Gehölzstrukturen entfernt werden. Zudem werden bisher unversiegelte Flächen im Westen des Plangebietes überbaut. Das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind betroffen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 2023, S. 13). Hierfür sind Maßnahmen zu treffen. Eine Gefährdung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) besteht zudem durch die Baumaßnahmen. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezieht sich ebenfalls auf die Bauphase. Für den Verlust und die Gefährdung von Mehlschwalbennester im Plangebiet sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzunehmen. Hierzu trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Mehlschwalbennester sind an den Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) 10 Nisthilfen anzubringen. Im SO1 A sind 6 und im SO1 B sind 10 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen. Im SO2 sind weitere 24 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzurichten.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 6.2)

Diese Festsetzung dient als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme und ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten und die wiederholt genutzten Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe zu erhalten. Die bei der Begehung im Juli 2023 festgestellten Nester an den Gebäuden sind an den jeweils genannten Neubauten im Plangebiet vor Abriss oder Umbau der bestehenden Gebäude mit Schwalbennester Nisthilfen anzubringen bzw. zu ersetzen. Bei Bergung und Neuinstallation von Nisthilfen ist die Brutzeit der Mehlschwalbe von April bis September zu beachten. In diesem Zeitraum sollen die Nester nicht beeinträchtigt werden (siehe auch Kapitel 5.11.). Auf diese Weise wird der nicht vermeidbare Verlust von Mehlschwalbennester im Plangebiet ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben kann die betroffene Vogelart kontinuierlich eine ausreichende Anzahl von Brutplätzen innerhalb des Plangebietes vorfinden.

5.7.2. Grünordnung

Der westliche Teil des Plangebietes besteht derzeit aus einem artenarmen Frischgrünland, welches in Richtung Osten zum bereits versiegelten Bereich des Nahversorgungszentrums durch eine Strauchhecke abgegrenzt wird (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 19). Diese unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG MV. Im Norden des Plangebietes befinden sich Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten, weitere Baumstandorte sind auf der Stellplatzanlage vorzufinden (vgl. ebd., S. 20).

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a bereitet eine Neustrukturierung des Nahversorgungszentrums vor. Hierfür ist der Entfall einiger im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Einzelbaumstandorte sowie der im Westen befindlichen Grünfläche mitsamt den Hecken erforderlich. Aus diesem Grund ist die Umsetzung einiger grünordnerischer Maßnahmen, ergänzend zu den bereits aufgeführten Maßnahmen in Kapitel 5.7.1, von Bedeutung.

Im Norden, im Süden entlang der Klützer Straße sowie am westlichen Rand des Plangebietes setzt der

Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Die Festsetzung dieser Flächen entlang der Randgebiete des Geltungsbereichs schafft eine Abschirmung gegenüber der Umgebung. Im nördlichen Bereich entsteht somit eine Trennung zwischen dem frequentierten Nahversorgungszentrum und den angrenzenden Ferienwohnanlagen am Ahornweg. Im Süden des Plangebietes kann durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine grüne Abgrenzung zur Hauptverkehrsstraße L03 geschaffen werden. Im westlichen Bereich schaffen diese festgesetzten Flächen eine Einbindung in das naturnahe Umfeld sowie eine gleichzeitige Abschirmung des Plangebietes gegenüber der westlich angrenzenden freien Landschaft. Die durch die festgesetzten Anpflanzflächen geschaffene Begrünung mindert die Wahrnehmbarkeit der vergleichsweise hohen städtebaulichen Dichte im Plangebiet. Zudem können durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nahrungsquellen und Nistmöglichkeiten bzw. Lebensräume für verschiedene Vogel- und Insektenarten geschaffen werden. Um hierfür eine flächeneffiziente Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen, setzt der Bebauungsplan fest:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 108 qm Fläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit "(A)" gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 10 v. H. (von Hundert) der mit "(A)" gekennzeichneten Fläche sind mit Bäumen zu bepflanzen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.1)

Durch die Festsetzung Nr. 8.1 werden innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Verteilung der Baumquartiere sowie eine angemessene Fläche je Einzelbaum berücksichtigt. Es können somit 12 Bäume innerhalb dieser Flächen gepflanzt werden (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 37). Zudem regelt die Festsetzung die Anpflanzung einer dreireihigen und standortgerechten Hecke im westlichen Plangebiet. Die Anpflanzung einer Hecke schafft zudem neue Lebensräume sowie Nahrungshabitate und dient zum Teil als Ersatz für die durch die Erweiterung des Plangebietes entfallene Hecke. Durch die Maßnahmen gemäß dieser Festsetzung kann ein Ausgleich entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsreglung“ des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018; Maßnahme 6.31) geschaffen werden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen entsprechend folgender Festsetzung lediglich für eine Fußgängerzuwegung durchbrochen werden:

Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Anpflanzungen dürfen auf einer maximalen Breite von drei (3) Metern für das Anlegen einer Fußgängerzuwegung unterbrochen werden.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.2)

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass diese Flächen nicht aufgrund anderer Bauten oder Vorhaben, als die Schaffung einer notwendigen Zuwegung genutzt werden und ansonsten nur für das Anpflanzen zur Verfügung stehen. Eine Zuwegung ist für die fußläufige Anbindung an die übergeordnete Klützer Straße sowie als kürzeste Wegeverbindung zur Ortsmitte Boltenhagens von Bedeutung. Diese gilt es zukünftig zu sichern, um eine fußläufige Nahversorgung der umliegenden Bewohnerschaft zu ermöglichen. Darüber hinaus kann der Fußverkehr damit von der Pkw-Zufahrt getrennt werden,

wodurch mehr Sicherheit für den Fußverkehr entsteht und dieser gefördert wird. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass bei Ausführung einer schmaleren Wegeführung die verbleibenden Flächenanteile innerhalb der Anpflanzfläche begrünt werden und so nur die zwingend erforderliche Fläche zur Herstellung des Weges versiegelt wird.

Da das Plangebiet insgesamt eher wenige verfügbare Flächen für die Schaffung grüner Strukturen aufweist, ist jeder verfügbare Standort von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan ergänzend die folgende Festsetzung:

Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist je volle 1.650 m² Grundstücksfläche ein Baum mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.3)

Mit dieser Festsetzung wird das Platzangebot effizient und variabel in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl und der unbebauten Grundstücksfläche ausgenutzt. Eine Begrünung der Stellplatzanlage schafft neben einer klaren Gliederung zur Orientierung auf der Stellplatzanlage ein wahrnehmbares Grünvolumen. Die wahrgenommene städtebauliche Dichte und der wahrgenommene Versiegelungsgrad des Plangebietes werden durch eine Durchgrünung und dadurch resultierende Auflockerung im Bereich der Stellplatzanlage verringert. Weiterhin greift die geordnete Bepflanzung der Stellplatzanlage den durch die Alleen entlang der angrenzenden Straßen geprägten Charakter auf und führt diesen innerhalb des Plangebietes fort. Neben den städtebaulichen Argumenten ist zudem die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes für die Schaffung von weiteren Lebensräumen sowie Nahrungsquellen und Nistmöglichkeiten für vorkommende Arten von Bedeutung. Darüber hinaus sollen die bereits vorhandenen Bäumen auf der Stellplatzanlage erhalten bleiben, um den Eingriff in die Grünstrukturen und in die Nahrungs- und Nistmöglichkeiten möglichst gering zu halten. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 sind neben dem vorhandenen Gehölzbestand von 24 Bäumen auf der Stellplatzanlage insgesamt weitere 12 Bäume aufgrund der vorgesehenen, neuen Stellplätze sowie 6 weitere Bäume unabhängig von der Stellplatzanlage auf unbebauten Restflächen innerhalb des Plangebietes zu pflanzen (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 38). Damit die Neuanpflanzungen möglichst zeitnah ihre Wirkung entfalten, werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindeststammumfang aufweisen. Ein Abgang von Bäumen kann durch die Anwendung der anerkannten Regeln der Technik, der Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen sowie gemäß den „Zusätzlich technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV Baumpflege) reduziert werden.

Um ergänzend zu den ebenerdigen Freiflächen auch die Begrünungspotentiale der Dachflächen der geplanten Lebensmittel Märkte zu nutzen, wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt:

In den Sonstigen Sondergebieten und im Gewerbegebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern struktur- und artenreich zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht

sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder als Kiesstreifen dienen; nicht ausgenommen sind Flächen für Solarthermieanlagen oder Anlagen für Photovoltaik.

(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.4)

Die festgesetzte Substratstärke von 8 cm ist für den Begrünungszweck angemessen und ausreichend, um die ökologischen und visuellen Wirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die Pflanzen erhalten so geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem Aufheizeffekte ausreichend abgepuffert, die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Dachbegrünungen sind eine Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Grundsätzlich sollen alle Dachflächen begrünt werden, bei denen technische Notwendigkeiten nicht entgegenstehen. Ausgenommen sind dabei Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen, die sich vertikal oberhalb einer Dachbegrünung anordnen lassen.

Vor dem Hintergrund der genannten Bedeutung der Plangebiete als Nahrungs- und teilweise Bruthabitat sind weiterhin die in Kapitel 5.11 aufgeführten Hinweise zu beachten, welche sich ebenfalls auf der Planunterlage (Teil A) befinden.

5.7.3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Dies betrifft insbesondere die Neuversiegelung der vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auch den Entfall von Gehölzen im Plangebiet.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) und umfasst die Ermittlung des Biotopwertes, die Ermittlung des Lagefaktors, die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Beseitigung sowie die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen sowie auch die Versiegelung und Überbauung. Der multifunktionale Kompensationsbedarf aus den vorgenannten Ermittlungsprozessen entspricht bei den Festsetzungen des Bebauungsplans einem Kompensationsäquivalent in Höhe von 32.555 m². Die grünordnerischen Festsetzung Nr. 8.1 zur Einrahmung des Städtebaus sowie zur Durchgrünung des westlichen Plangebietes stellt eine Ausgleichsmaßnahme mit einem Kompensationswert von 1,0 und einem sich daraus ergebenen Kompensationsäquivalent in Höhe von 890 m² dar. Die Festsetzung Nr. 8.3 zur Durchgrünung der Stellplatzanlage ist hingegen gemäß HzE nicht für einen Ausgleich geeignet. Unter Berücksichtigung der Kompensation von 890 m² im Plangebiet selbst, verbleibt ein Kompensationsäquivalent in Höhe von 31.665 m². Weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind nicht mit den Planungszielen vereinbar. Entsprechend ist eine externe Kompensation erforderlich.

Für im Ursprungsbebauungsplan Nr. 6a von 1996 sowie in seiner 2. vereinfachten Änderung von 2007 festgesetzten Baumstandorte, die mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a entfallen, wird ein Ersatz im Verhältnis 1:1 erforderlich (vgl. Umweltbericht 2023, S. 37). Die vorhandenen Bäume auf der Stellplatzanlage sollen hingegen erhalten bleiben. Insgesamt summiert sich das Kompensationserfordernis auf 30 Einzelbäume.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die abgängigen Bäume im Plangebiet

ersetzt werden. Entsprechend der in den vorigen beiden Kapiteln genannten textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.3 sind innerhalb des Plangebietes 30 Bäume neu zu pflanzen. Diese Pflanzungen sind als Ersatzpflanzungen anzusehen.

Da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebietes der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann, werden die Ausgleichsmaßnahmen somit planextern vorgesehen.

Die Umsetzung der erforderlichen externen Ersatzmaßnahmen wird außerhalb des Geltungsbereichs in einem Ökokonto angestrebt. Dieser Ausgleich wird planextern vorgesehen und über den städtebaulichen fixiert. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von einem Kompensationsäquivalent in Höhe von 32.555 q werden anteilig die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 321, 325, 331 in der Flur 1, Gemarkung Hinter Bollhagen im Ökokonto LRO-062 zugeordnet. Die ca. 34,99 ha große Fläche wird in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken/Feldgehölz und Neuanlage eines Kleingewässers entwickelt.

Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken bzw. Feldgehölzen und die Neuanlage eines Kleingewässers. Die Maßnahme ist geeignet, die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren (vgl. Umweltbericht). Die vorbereiteten Eingriffe umfassen den Biotopverlust auf einer Fläche von 9.452 m². Davon sind 1.695 m² geschützte Biotope gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG (Feldhecke). Darüber hinaus kommt es zu mittelbaren Biotopbeeinträchtigung auf 2.390 m², wovon 652 m² gesetzlich geschützt sind (Jüngere Strauchhecke). Weiterhin wird die Überbauung bzw. Versiegelung von 9.587 m² vorbereitet.

Die Maßnahmen des Ökokontos decken die direkt und indirekt betroffenen allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Dies beinhaltet auch die zerstörten und mittelbar beeinträchtigten Biotope einschließlich der Wertbiotope sowie die Versiegelung. Zum Ausgleich für die zerstörten bzw. mittelbar beeinträchtigten geschützten Biotope stehen im Ökokonto folgende Maßnahmen bereit:

1. Anlage von 2 Feldhecken
 - 460 m im Nordwesten auf dem Flurstück 331
 - 485 m auf dem Flurstück 321 als Vernetzung des Gehölzes mit der Hecke

Die Feldhecken werden in drei Reihen mit einem Abstand von 1,5 m sowie einem beidseitigen Saum von 3 m gepflanzt. In unregelmäßigen Abständen, aber ca. alle 20 bis 30 m erfolgt die Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter.

2. Anlage eines Feldgehölzes

Auf einer Kuppe (Höhe 25 m) findet die Pflanzung eines Feldgehölzes zur Strukturanreicherung in der Landschaft und Aufwertung des Landschaftsbildes statt (Flurstück 321). Die Gesamtfläche des neu entstehenden Gehölzes beträgt ca. 1.500 qm, auf 30 Prozent der Fläche wird Sukzession zugelassen. Dominierende Baumarten sind Stieleiche und Waldkiefer.

Der vorliegende Kompensationsbedarf von 31.665 m² steht zur Abbuchung zur Verfügung. Der Eingriff wäre bei Abbuchung kompensiert. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplanverfahren sichergestellt.

Nach Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen

Umweltauswirkungen (vgl. Umweltbericht, 2023, S. 36). Der Eingriff in den Naturhaushalt ist damit im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen (vgl. ebd.). Es wird bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verwirklicht. Die notwendigen Baumpflanzungen können im Geltungsbereich realisiert werden.

5.8. Ver- und Entsorgung

5.8.1. Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bereits vorhandenen Nutzungen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen. Es ist an die Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße „Kastanienallee“ angeschlossen. Ein Leitsystem verläuft zudem durch den Sanddornweg nordöstlich des Plangebietes zum Regenrückhaltebecken am Fritz-Reuter-Weg. Dieses Leitsystem besteht aus Betonrohrleitungen mit Dimensionen zwischen DN 300 und DN 600 (vgl. Ingenieurbüro Möller 2023, S. 5). Weitere Angaben zur bisherigen Auslastung liegen nicht vor. Die Ableitung von Niederschlagswasser über neu zu errichtende Entwässerungssysteme wurde aus topografischen Gründen verworfen (s. Baugrundgutachten 2022).

5.8.2. Oberflächenentwässerung / Grundwasser

Auch wenn das Plangebiet derzeit bereits eine sehr hohe Versiegelung aufweist, so ist durch das Erweiterungsvorhaben und die Umstrukturierung des Gebietes damit zu rechnen, dass das bereits vorhandene Leitungssystem im Gebiet überlastet sein wird (vgl. Ingenieurbüro Möller 2023, S. 5). Das im Januar 2023 durch das Ingenieurbüro Möller erstellte Gutachten und Entwässerungskonzept geht von einer Versiegelung von 90 % und einem überlasteten Leitungssystem aus. Die anfallenden Niederschlagsmengen im Plangebiet, welche insgesamt ca. 291,1 l/s abzuführendes Niederschlagswasser aufweisen können, müssen daher zurückgehalten werden und können nur gedrosselt in das Leitungssystem abgegeben werden. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist im Plangebiet nicht möglich, wie bereits das Baugrundgutachten (2022) festgestellt hat (vgl. Kapitel 5.6). Um das vorhandene Leitungssystem in der Kastanienallee nicht zu überlasten, können maximal 77,6 l/s abgegeben werden, wodurch die Errichtung einer Rückhalteanlage erforderlich ist.

Das Entwässerungskonzept sieht aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Plangebiet von einem offenen Rückhaltesystem (Regenrückhaltebecken) ab und berücksichtigt stattdessen den Bau von Rückhalteanlagen, die eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers ermöglichen wie z.B. Behälter unterhalb der Parkflächen. Dabei ist ein Speichervolumen von ca. 413 m³ erforderlich. Die zulässige Einleitmenge in das vorhandene Leitungssystem ist im weiteren Verfahren mit dem Zweckverband Grevesmühlen als Betreiber abzustimmen.

Mit den dargelegten Maßnahmen, die beispielsweise in Form von Rigolen unterhalb der Stellplatzanlage einen Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens ermöglichen, legt das Entwässerungskonzept dar, dass eine schadfreie Ableitung anfallender Niederschläge grundsätzlich möglich ist.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sodass die

bestehende Entwässerung nicht verschlechtert wird.

In der Umsetzung der Freianlagen wird geprüft, inwieweit zusätzlich zum Entwässerungskonzept Mulden an den geplanten Baumpflanzungen vorgesehen werden können, um auch oberirdische Retentionsräume zu schaffen. Diese können gleichzeitig der Wasserversorgung der geplanten Baumpflanzungen dienen.

5.9. Immissionsschutz

5.9.1. Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu den Immissionsbelastungen an der Bebauung der Nachbarschaft ausgehend von dem einerseits bestehenden, andererseits geplanten Gewerbe in Form zweier Lebensmittelmarkterweiterungen im Plangebiet untersucht. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen wird die TA Lärm herangezogen. Maßgebliche Emissionsquellen des Plangebietes sind gegeben durch die Anlieferungen, die Geräusche auf der Stellplatzanlage (Pkw-Nutzung, Einkaufswagen), den Betrieb der haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Kältetechnik etc.) sowie durch Kommunikationsgeräusche auf der geplanten Außenterrasse der Bäckerei (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 10).

Zur Beurteilung der Lärmelastung aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung tags und nachts getrennt ermittelt (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 13). Betroffene Immissionsorte sind u. a. die im Norden angrenzende Ferienhausbebauung des Ahornwegs, das östlich liegende Allgemeine Wohngebiet, das dort angrenzende Mischgebiet sowie die südwestlich und südlich befindlichen Allgemeinen Wohngebiete. Für diese Nutzungsarten gelten als Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm Beurteilungspegel von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) für Mischgebiete im Tagzeitraum, 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) im Nachtzeitraum sowie von 85 dB(A) bzw. 90 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag sowie von 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) in der Nacht.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an diesen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte mit Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts eingehalten werden. Ebenfalls eingehalten werden die Mindestabstände zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel zu allen benachbarten Nutzungen. Dementsprechend sind keine erheblichen Gewerbelärmelastungen ausgehend vom Plangebiet auf die benachbarten Bebauungen zu erwarten.

Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße Klützer Straße (L03) an, welche als maßgebende Quelle für Verkehrslärm berücksichtigt wird. Die im Verkehrsgutachten ermittelte Zunahme von Kfz-Fahrten durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a von insgesamt ca. 200 Kfz/24h wird in der Schalltechnischen Untersuchung als keine beurteilungsrelevante Zunahme betrachtet, weshalb eine detaillierte Untersuchung des planinduzierten Mehrverkehrs nicht erforderlich ist (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 16).

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet und drei Sondergebiete aus. Für die Sondergebiete wird der Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die der von Gewerbegebieten gleicht (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 16). Die Orientierungswerte der TA Lärm für Gewerbegebiete betragen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, während die Immissionsgrenzwerte 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts betragen. An den Baugrenzen der Sondergebiete ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts, wobei der nächtliche Pegel den Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) leicht übersteigt (vgl. ebd., S. 17). Im Gewerbegebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts erreicht. Lediglich im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes wird der Orientierungswert nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden jedoch überall eingehalten, weshalb aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind (vgl. ebd., S. 17).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm im südlichen Teilbereich des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baufreistellungs- oder Baugenehmigungsverfahrens zu konzipieren sind (vgl. LAIRM Consult GmbH, 2023, S. 20). Der Schallschutz gegen Außenlärm ist demzufolge im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018) nachzuweisen (vgl. ebd.). Ein entsprechender Nachweis ist in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzung unter der Nähe der geplanten Gebäude innerhalb der Baufenster zu umliegenden Straßen zu führen. Der Bebauungsplan trifft die folgenden Festsetzungen für Aufenthaltsräume:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = L_a - KRaumart$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart

= 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.1)

„Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) ergeben sich aus den isophonenbezogenen Werten der Nebenzeichnungen 1 und 2.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.2)

Die schalltechnischen Anforderungen an die Bauausführung bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen ergeben sich auf der Grundlage der DIN 4109-1. Hiernach ergeben sich die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für die unterschiedlichen Raumarten von schutzbedürftigen Räumen auf der Grundlage der vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in dB(A). Diese maßgeblichen Außenlärmpegel sind den Nebenzeichnungen 1 und 2 der Planzeichnung für Tag- und Nachtzeitraum zu entnehmen.

Im Einzelfall können im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung unnötig hoher Anforderungen – z. B. wenn ein Bauvorhaben im unteren Bereich eines Lärmpegelbereichs liegt oder sich durch Abschirmungen der Verkehrsgeräusche durch Abschirmeinrichtungen bzw. fremde oder das eigene Gebäude geringere Außenlärmpegel ergeben – die konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 zur Ermittlung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile herangezogen werden. Unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens (Zuordnung konkreter Raumnutzungen im Bauantrag) kann dann im Einzelfall auch eine differenzierte Festlegung der Anforderungen anhand der Nutzungsart (z. B. Räume mit vorwiegender Tagesnutzung; Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können) erfolgen. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest:

„Von der Festsetzung Nr. 7.1 kann abgewichen werden, wenn aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.3)

Ein Hinweis auf die Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die genannten DIN-Vorschriften kann der Plankunde entnommen werden:

„Die DIN-Normen 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 werden beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.“

(vgl. Text (Teil B) Hinweise)

5.10. Örtliche Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das gesamte Gebiet des Plangeltungsbereichs und erlässt zwingend einzuhaltende Vorschriften bei der Verwendung von Werbeanlagen durch den Eigentümer.

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gilt für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.1)

Neben der Dimensionierung der baulichen Anlagen tragen ebenfalls deren Gestaltung sowie die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Werbeanlagen maßgeblich dazu bei, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein Übermaß an Werbeanlagen und deren Erscheinungsbild zu verhindern, werden gestalterische Mindestanforderungen für Werbeanlagen in Form örtlicher Bauvorschriften wie folgt festgesetzt:

Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.1)

Das Errichten von Werbeanlagen auf Dachflächen ist nicht zulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.2)

Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.3)

Freistehende Werbeanlagen (wie bspw. Werbestelen, Werbepylone usw.) sind bis zu einer Höhe von maximal 11 Metern über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) zulässig.

(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.4)

Für die Werbeanlagen, die den im Plangebiet ansässigen Betrieben dienen, soll zum Schutz des Ortsbildes deren Anbringung am Gebäude auf die Fassadenflächen unterhalb der Gebäudeoberkante beschränkt werden, sodass Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig sind.

Das Einschränken von Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Geraide im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe unter anderem stark beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen, die mit der erforderlichen Wohnruhe unvereinbar sind.

Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen an den Gebäuden der Lebensmittel Märkte dient das Aufstellen weiterer Werbeanlagen (bspw. eines Werbepylons im Einfahrtsbereich und Fahnenmaste) der besseren Auffindbarkeit der Märkte. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird auch für diese freistehenden Werbeanlagen eine verträgliche Dimensionierung zu definiert.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Klützer Straße (L03) an. Hier gilt es weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Die oben benannten Arten von Werbeanlagen würden den Pkw-Verkehr zu stark ablenken und gefährden sowie zu groß dimensionierte Werbeanlagen die Einsehbarkeit der Zu- und Abfahrten zu sehr einschränken. Daher wird die Höhe der freistehenden Werbeanlagen auf rund zehn Meter über der vorhandenen Geländehöhe begrenzt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 10 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2012, 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, 1033), nicht berührt. Werbeanlagen die erheblich belästigen, insbesondere durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise sind danach weiterhin ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBauO M-V nicht außer Kraft gesetzt.

5.11. Weitere Hinweise

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von einem Kompensationsäquivalent in Höhe von 32.555 q werden anteilig die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 321, 325, 331 in der Flur 1, Gemarkung Hinter Bollhagen im Ökokonto LRO-062 zugeordnet. Die ca. 34,99 ha große Fläche wird in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken/Feldgehölz und Neuanlage eines Kleingewässers entwickelt.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Vor Durchführung von Abrissaktivitäten an Hochbauten ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den westlichen Baubereich (Landwirtschaftsfläche und Baumhecke) einwandern können. Des Weiteren sind aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen für die im Plangebiet vorhandenen Mehlschwalbennester, die durch Abriss oder Umbau beseitigt werden müssen, bis spätestens zum 31.03. des jeweiligen Jahres eine mindestens gleich hohe Anzahl künstlicher Nisthilfen an den Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Die bereits vorhandenen künstlichen Nisthilfen sind vor Abriss oder Umbau ebenfalls bis spätestens 31.03. des jeweiligen Jahres zu bergen und an Standorten anzubringen, die mindestens bis zum 01.10. nicht beeinträchtigt werden. Für erneute Hangplatzwechsel gilt die genannte Zeiteinschränkung.

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdeckerin oder den Entdecker, die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiterleitet. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr

in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

Einsicht von DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 wird beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme vorgehalten.

Werbeanlagen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßen gesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, auch für Baustellenbeleuchtung usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.12. Flächen- und Kostenangaben

5.12.1. Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet ist etwa 2,5 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Sonstige Sondergebiet (SO1 A)	4.783 m ²
das Sonstige Sondergebiet (SO1 B)	3.976 m ²
das Sonstige Sondergebiet (SO2)	9.694 m ²
das Gewerbegebiet (GE)	6.558 m ²
<u>die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u>	<u>240 m²</u>
Plangebiet insgesamt	25.251 m²

5.12.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Kosten. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

(Bürgermeister Raphael Wardecki)

UMWELTBERICHT ALS TEIL II DER BEGRÜNDUNG

Projekt:

Umweltbericht

zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenha-
gen

Auftraggeber:

Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG
Alte Weide 7 - 13
24116 Kiel

Bearbeitung:

Grevesmühlener Straße 18
19057 Schwerin



Datum: 24.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Grundlagen des Planungsgebietes	3
1.3	Rechtliche Vorgaben	6
1.4	Planung	14
2.	Schutzwerte	17
2.1	Mensch und Nutzung	17
2.2	Oberflächen- und Grundwasser	17
2.3	Geologie und Boden	18
2.4	Klima und Luft	18
2.5	Landschaftsbild	19
2.6	Biologische Vielfalt – Lebensräume und Arten	19
2.7	Kulturgüter	23
2.8	Sonstige Sachgüter	23
3.	Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt	23
3.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens	23
3.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebietes	23
3.3	Auswirkungen auf geschützte Biotope	24
3.4	Auswirkungen auf geschützte Arten	25
3.5	Auswirkungen auf geschützte Einzel- und Alleeäume	25
3.6	Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen	26
3.7	Alternative Planungsansätze	29
3.8	Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung	29
3.9	Ersatzpflanzungen von Bäumen	37
4.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung	38
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	38
6.	Rechtsgrundlagen / Quellen	40
6.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften	40
6.2	Quellenverzeichnis	40
	Anlage 1 Gehölzartenliste	43

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Textkarte 1:	Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung)	4
Textkarte 2:	Lage des Plangebietes (rote Umrundung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)	5
Textkarte 3:	Lage des Plangebietes (rote Umrundung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)	6
Textkarte 4:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6a vom 15.12.1996	8
Textkarte 5:	Einzelbäume im Geltungsbereich	11
Textkarte 6:	Alleeäume knapp außerhalb des Geltungsbereiches	13
Textkarte 7:	Alleeäume mit Wurzelbereich im Geltungsbereich	14
Textkarte 8:	Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Stand 08.03.2024)	16
Textkarte 9:	Biotope im Geltungsbereich	21
Textkarte 10:	Biotope außerhalb des Geltungsbereiches (200 m)	22
Textkarte 11:	Wirkräume von Störquellen im Bereich des Geltungsbereiches	31
Textkarte 12:	Wirkzonen im Umfeld des Geltungsbereiches	33

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Langness GmbH & Co.KG, Lütjenburg und die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, Herten beabsichtigen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Verkaufsflächen und Stellplätze für einen Markant- und einen Aldi-Markt neu zu bauen. Hierzu soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6a geändert und erweitert werden. Die Federführung hat die Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Plangebiet erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

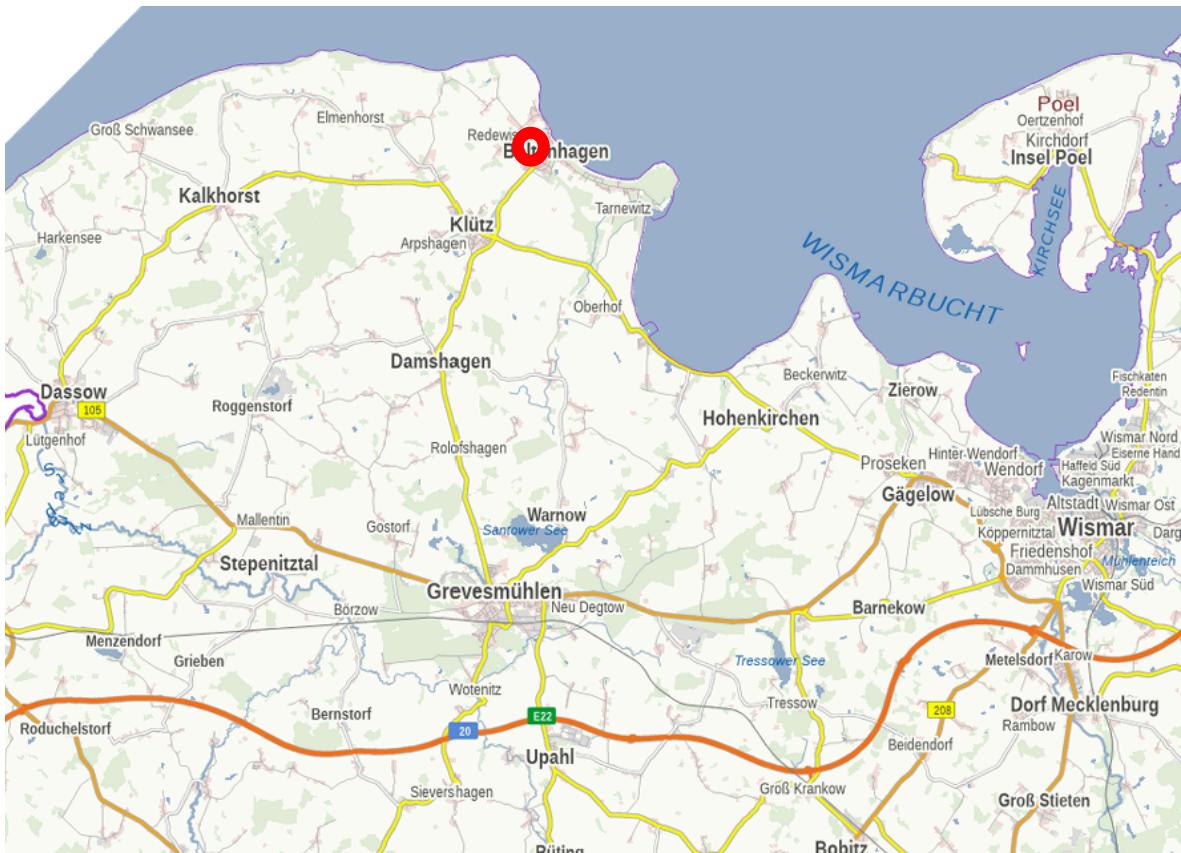
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
- besonders geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V

Die Betroffenheit der Belange ist darzulegen und es ist abzuschätzen, inwieweit Verbote oder Genehmigungsvorbehalte dem Vorhaben entgegenstehen. Sofern dies der Fall ist, werden die Zulassungsvoraussetzungen benannt und es erfolgt eine Einschätzung, ob diese vorliegen.

1.2 Grundlagen des Planungsgebietes

1.2.1 Lage und Nutzung

Das geplante Vorhaben liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg.



Textkarte 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung)
Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Das Plangebiet befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Klützer Straße (L03), südlich der Kastanienallee und umfasst die Flurstücke 298/6, 28/8, 298/9, 299/3, 299/4, 299/6, 299/7 und 299/8 Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Es hat eine Fläche von ca. 25.251 m². Das Plangebiet wird im Nordwesten durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche begrenzt, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt. Im Nordosten folgt die Plangebietsgrenze der Straße Kastanienallee von Nordwest nach Südost. Im Südosten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden angrenzenden Straße Klützer Straße (L03). Im Westen umfasst der Plangeltungsbereich in Teilen die an den Bestand angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Textkarte 2: Lage des Plangebietes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Das Plangebiet wird überwiegend durch den bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort sowie zugehörige Flächen für Stellplatzanlagen und die Anlieferung geprägt. Der südwestliche Teil des Gebietes umfasst einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bestand weist eine zur Straße Kastanienallee geöffnete und zu den übrigen Grenzen geschlossen wirkende Bebauung aus drei Gebäuden mit je nur einem Geschoss auf, die sich um die gemeinsame Stellplatzanlage gruppieren. Die Stellplatzanlage und damit das Plangebiet wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt an der Kastanienallee erschlossen, die nach Südosten zur Klützer Straße (L03) führt. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine weitere Grundstückszufahrt an der Kastanienallee.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein ausgeprägter Gehölzbestand auf einer Grünfläche an das Plangebiet an, welcher Teil der Freianlage der Ferienwohnanlage am Ahornweg ist. Im Nordosten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine an die Kastanienallee angrenzende und über diese erschlossen öffentliche Stellplatzanlage. Weiter nordöstlich beginnt das Ortszentrum Boltenhagen. Im Südosten grenzt auf der Südostseite der Klützer Straße (L03) der Standort einer Grundschule in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet an. Westlich außerhalb des Plangebietes befinden landwirtschaftliche Flächen.



Textkarte 3: Lage des Plangebietes (rote Umrandung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

1.2.2 Topografie

Die Topografie im bereits bebauten östlichen Teilbereich ist eben bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 7,5 m üNHN im bereits bebauten Teilbereich. In westliche Richtung steigt die Geländehöhe auf ca. 9 m üNHN an. Im derzeit unbebauten westlichen Teil des Plangebietes beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 10 m üNHN. Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und den bestehenden Märkten befindet sich eine Böschung.

1.3 Rechtliche Vorgaben

1.3.1 Planungsrecht

Regionales Raumordnungsprogramm

Laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg (RREP WM, 2011) ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Siedlungsschwerpunkt. Die Gemeinde liegt innerhalb eines großräumigen Tourismus-Schwerpunkttraumes sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Nördlich und südlich des Planungsgebiets liegen Vorbehaltsgebiete für den Küsten- und Hochwasserschutz.

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 09. April 2004, zuletzt geändert in seiner 13. Fassung am 26. Oktober 2017, stellt für das Plangebiet Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum sowie für Sport und Freizeit, ein Mischgebiet mit dem Zusatz „Post“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die geplante 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ entspricht daher nicht vollständig den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Dieser muss daher geändert werden.

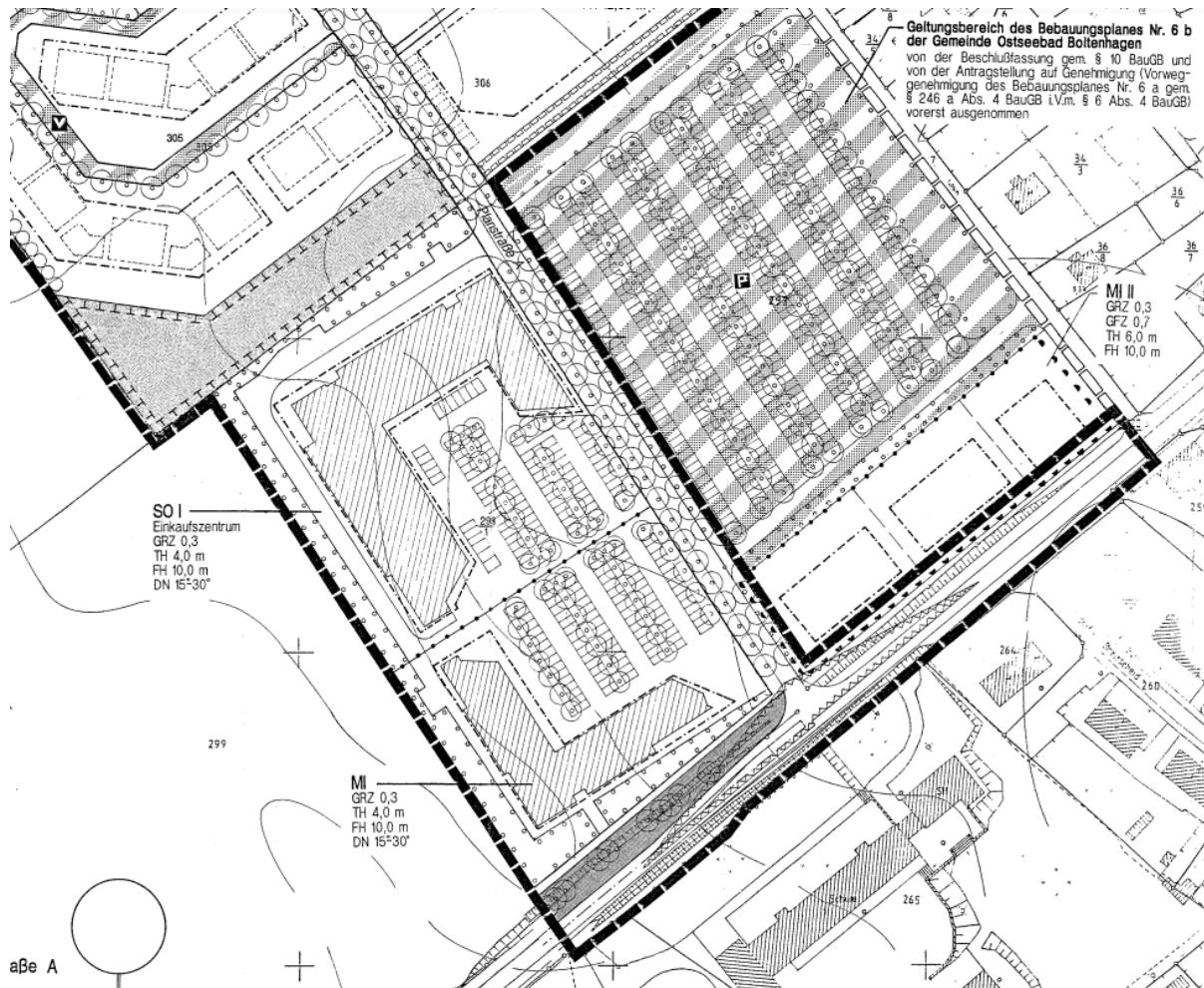
Bebauungspläne

Für einen Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ vom 12. Dezember 1996, teils für das südöstliche in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung vom 17. März 2007. Für den nördlichen Teil des Plangebiets mit dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Verkaufsflächen weist der Bebauungsplan derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO aus. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beschränkt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen definiert. Eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verläuft an der nordwestlichen und heutigen südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Kastanienallee ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche beidseitig von Anpflanzgeboten für Bäume flankiert ist. Weitere Baumpflanzungen sind zeichnerisch und textlich im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a umfasst die privaten Grundstücksflächen im Südosten des Plangebiets sowie angrenzend die Klützer Straße bis zur südöstlich gegenüberliegenden Straßenseite. Für diesen Teil des Plangebiets werden die Nutzungen und Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters und der Ladenzeile als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird ebenfalls durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Südwestlich des ausgewiesenen Baufeldes ist eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine ausgewiesene Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich zusätzlich im südöstlichen Bereich zwischen Baufenster und dem Fuß- und Radweg nordwestlich der Klützer Straße. Neben dem Erhalt von Bestandsbäume werden im Bereich der Stellplatzanlage 59 sowie entlang der Klützer Straße 21 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Klützer Straße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, bei der zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg auf der Nordwestseite eine flächenhafte Ausweisung als Verkehrsgrün vorliegt, innerhalb derer die strassenbegleitenden Einzelbaumfestsetzungen liegen.

Für den Teil des Geltungsbereiches des Planvorhabens, der sich auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen befindet, liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die

baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist, um die Planungsziele verwirklichen zu können, eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ erforderlich.



Textkarte 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6a vom 15.12.1996

Quelle: Verwaltungsportal, 2023 (https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/b-plan_nr._6_neuer_weg_.pdf)

Vorgaben der Landschaftsplanung

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) von 2008 weist für das Plangebiet keine Darstellungen auf.

Der Landschaftsplan (LP) von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, stellt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dar.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zum Plangebiet selbst, stellt aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Möglichkeit zur langfristigen Siedlungsentwicklung in Richtung Südwesten dar (vgl. LP 1998, Karte 5).

1.3.2 Naturschutzrecht

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umfasst im Wesentlichen die Wasserflächen der Ostsee vor Boltenhagen. Die geringste Entfernung des Planungsgebietes zu den Grenzen des Vogelschutzgebietes beträgt 470 m. Direkte Auswirkungen auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind damit auszuschließen.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) sind in einem Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet nicht vorhanden. Auswirkungen GGB können damit ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete sind im Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt auch nicht in einem Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG MV.

Gesetzlich geschützte Biotope

Ein gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotop ist innerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Jüngeren Feldhecke (BHJ) an der westlichen Grenze vorhanden. Diese geschützte Hecke dehnt sich über den Geltungsbereich Richtung Westen und Süden hinaus aus und befindet sich damit auch im näheren Umfeld (bis 200 m) des Geltungsbereiches. In diesem Bereich befinden sich weiterhin ein Kleingewässer (SE), das dem gesetzlichen Schutz unterliegt sowie ein nahezunahes Feldgehölz (BHX). Beide sind im Biotopkataster des Landes eingetragen (Kartenportal Umwelt, gesetzlich geschützte Biotope).

Besonders und streng geschützte Arten

Geschützte Arten, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen vom 02.07.2012; https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf). Das Vorkommen von wildlebenden Vogelarten im Geltungsbereich ist wahrscheinlich, von weiteren Arten allerdings unwahrscheinlich (vgl. Potenzialanalyse im Gliederungspunkt 2.6).

Für diese gilt gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungs- (Nr. 1), ein Störungs- (Nr. 2) sowie ein Schädigungs- bzw. Beschädigungsverbot (Nrn. 3 und 4).

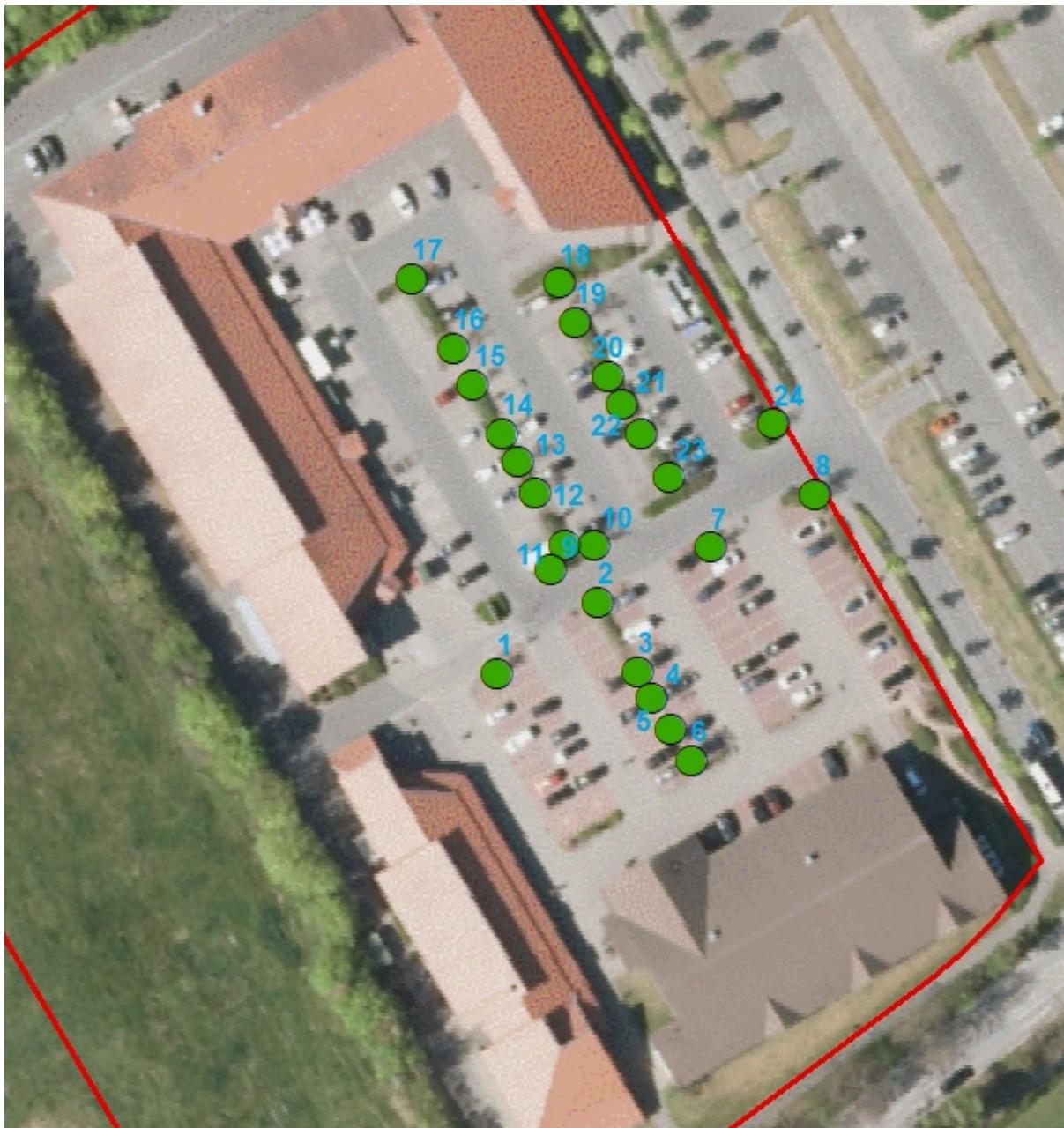
Geschützte Einzelbäume

Gem. § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 m Höhe) geschützt. Ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln im Innenbereich und Alteebäume. Im Plangebiet sind keine Einzelbäume vorhanden, die diesem Schutz unterliegen.

Für Bäume, die nicht nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützt sind, gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Danach sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (*Taxus*) und Stechpalme (*Ilex*) mit einem Stammumfang von mindestens

50 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist) sowie Kiefern (*Pinus*) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die dem o. g. Schutz unterliegen. Es handelt sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) im Bereich der Parkplätze (s. Textkarte 5). Allerdings erreicht nur ein Teil der Ebereschen den Stammumfang von 50 cm, so dass sie gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Dies trifft auf die Bäume mit den Nummern 3, 4, 5, 6, 8, 11, 14, 16, 17, 20 und 23 zu. Alle Bäume im Bereich der Parkplätze (auch die mit einem Stammumfang von weniger als 50 cm) sind im rechtsgültigen Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzt (s. Textkarte 4). Darüber hinaus sind laut rechtsgültigem Bebauungsplan 30 weitere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die aktuell nicht vorhanden sind.



Textkarte 5: Einzelbäume im Geltungsbereich

Legende: rote Umgrenzung – Geltungsbereich; dunkelgrüne Kreise – geschützte Bäume

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden geschützten Bäume:

Lf. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Schutz
1	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	28	2	B-Plan
2	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	40	3	B-Plan
3	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	53	4	Satzung
4	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	50	3	Satzung
5	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	50	2	Satzung
6	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	53	4	Satzung

Lf. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurch- messer in m	Schutz
7	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	31	2	B-Plan
8	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	59	3	Satzung
9	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	37	3	B-Plan
10	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	34	4	B-Plan
11	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	62	4	Satzung
12	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	37	3	B-Plan
13	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	44	3	B-Plan
14	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	50	3	Satzung
15	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	28	2	B-Plan
16	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	56	5	Satzung
17	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	53	3	Satzung
18	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	22	3	B-Plan
19	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	62	5	Satzung
20	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	50	3	Satzung
21	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	37	3	B-Plan
22	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	34	2	B-Plan
23	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	53	5	Satzung
24	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	40	3	B-Plan

Schutzkategorien:

B-Plan – Festsetzung nach rechtsgültigem Bebauungsplan

Satzung – Baumschutzsatzung der Gemeinde Boltenhagen

Geschützte Alleen

Gem. § 19 NatSchAG MV sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Gem. Alleen-erlass (AlErl M-V 2016) bilden einseitig mehr als drei Straßenbäume pro 100 Meter eine Baumreihe. Beidseitig an Straßen gegenüberliegende Baumreihen bilden eine Allee.

An der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden „Kastanienallee“ befinden sich 15 Bäume, die dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegen.

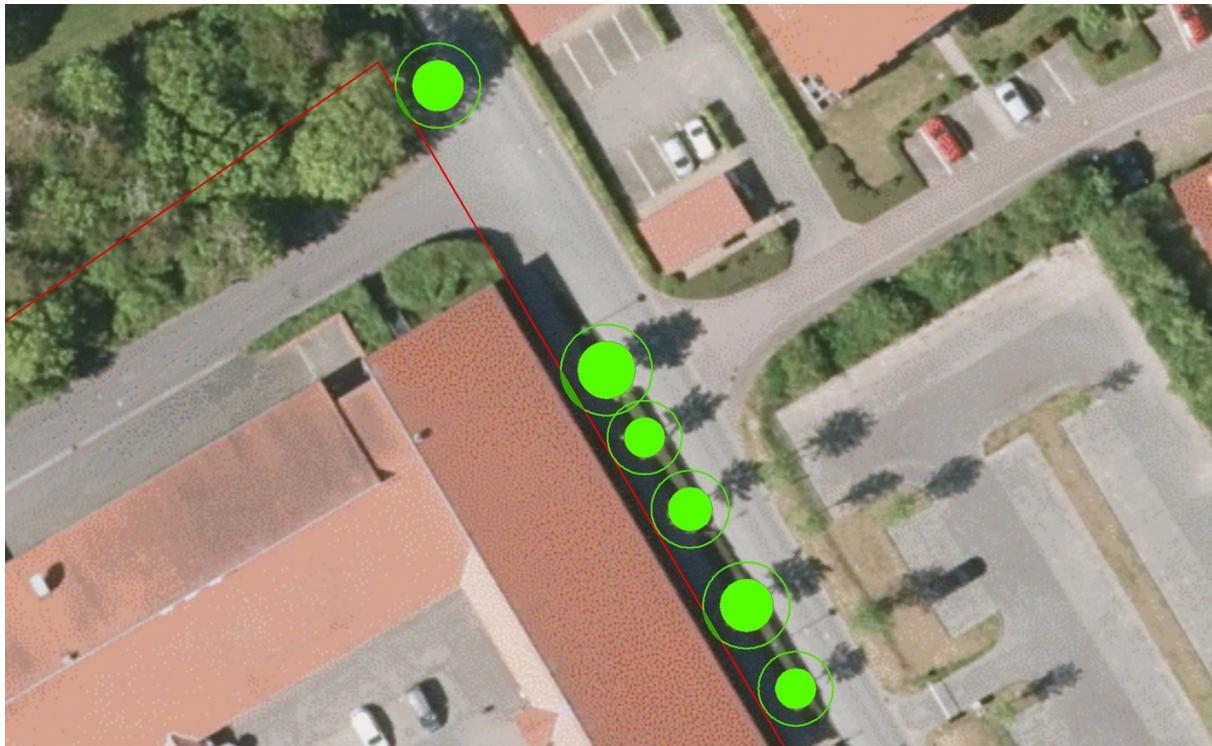


Textkarte 6: Alleeäume knapp außerhalb des Geltungsbereiches

Legende: rote Umgrenzung – Geltungsbereich; grüne Kreise – geschützte Alleeäume; hellgrüne Umrandungen – Wurzelbereich geschützter Alleeäume

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Reicht der Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Alleeäume in das Plangebiet hinein, sind die Bäume in den Planungsunterlagen darzustellen (vgl. Stellungnahme der UNB vom 23.10.2023). Dies betrifft drei Alleeäume, deren Wurzelbereich geringfügig in den Geltungsbereich hineinragt.



Textkarte 7: Alleebahme mit Wurzelbereich im Geltungsbereich

Legende:
rote Umgrenzung – Geltungsbereich; grüne Kreise – geschützte Alleebahme; hell-grüne Umrandungen – Wurzelbereich geschützter Alleebahme; dunkelgrüne Flächen – Wurzelbereich im Geltungsbereich

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

1.4 Planung

1.4.1 Plankonzept

Der Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Stand März 2023) sieht den Rückbau der Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Ladenzeile mit Bekleidungs- und Haushaltswarenfachmarkt vor, um Verkaufsflächen und zusätzliche Stellplätze in Anschluss an die bereits vorhandene Stellplatzanlage zu ermöglichen (vgl. Begründung). Die Nutzungen der Ladenzeile sollen teilweise in das derzeit durch den Lebensmitteldiscounter genutzte Gebäude am südöstlichen Rand des Plangebietes verlagert werden. Ebenfalls in das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters verlagert werden sollen die Polizeistation sowie die Physiotherapiepraxis, ergänzt um ein neues Bäckerei-Café. Das Gebäude im Nordosten des Plangebietes, das einen Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt beherbergt, soll zum größten Teil erhalten und um einen Anbau ergänzt werden, der eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 395 m² ermöglicht. Die Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters um rund 700 m² auf ca. 1.800 m² (einschließlich der Verkaufsflächen von Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich) und des Lebensmitteldiscounters um rund 250 m² auf ca. 1.050 m² sowie ein Bäckerei-Café mit rund 35 m² Verkaufsfläche sollen in zwei freistehenden Neubauten am südwestlichen Rand des Plangebietes ermöglicht werden. Für diese Neubauten ist die Inanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke erforderlich.

1.4.2 Planungsrechtliche Umsetzung

Um das Plankonzept planungsrechtlich zu ermöglichen, muss der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 6a geändert und erweitert werden. Hierzu werden im Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung (Stand Januar 2023) als Art der baulichen Nutzung zum einen sowohl für den Bereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im westlichen Teilbereich als auch für den nichtgroßflächigen Einzelhandel im nordöstlichen Bereich des Plangebietes jeweils ein Sonstiges Sondergebiet (SO1 und SO2) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zum anderen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in dem eine Umnutzung des Bestandsgebäudes für Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie vorgesehen ist, festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet (SO1)

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes SO1 A und SO1 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmarkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 m² geschaffen werden.

Sonstiges Sondergebiet (SO2)

Zur Sicherung der im nördlichen Teilbereich vorhandenen Bestandsnutzungen eines Haushalts- sowie eines Bekleidungsfachmarktes und zur Ermöglichung eines geplanten Anbaus mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 400 m² ist für diesen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen.

Gewerbegebiet (GE)

Für das Bestandsgebäude im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Umnutzung geplant. Der hier derzeit ansässige Lebensmitteldiscounter soll im Zuge des Entwicklungs- und Erweiterungsvorhaben das Gebäude aufgeben und in einen Neubau in das SO1 verlagert werden. In dem Bestandsgebäude ist daraufhin die Ansiedlung teilweise bereits im Bestand in der abgängigen Ladenzeile vorhandener Nutzungen wie der SB-Bankfiliale vorgesehen. Die Ansiedlung neuer Nutzungen wie einer Polizeistation, einer Physiotherapiepraxis und eines Bäckerei-Cafés sind ebenfalls innerhalb des Bestandsgebäudes des Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Um diese Nutzungsvielfalt aus Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig auch zukünftig die Ansiedlung ähnlicher Einrichtungen und Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird für den südöstlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (vgl. Begründung zur 4. Änderung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a, Stand März 2023).

Maß der baulichen Nutzung

In allen drei Baugebieten, beiden Sondergebieten sowie dem Gewerbegebiet, wird lt. Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Stand März 2023) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht, das geplante Bebauungskonzept unter Berücksichtigung der teils bereits vorhandenen Versiegelung der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude sowie durch die Stellplatzanlage umzusetzen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 25.251 m² gliedert sich wie folgt:

- Sonstiges Sondergebiet (SO1 A): 4.783 m² / GRZ 0,8 (Überschreitung bis GRZ 1,0)

- Sonstiges Sondergebiet (SO1 B): 3.876 m² / GRZ 0,8 (keine Überschreitung)
- Sonstiges Sondergebiet (SO2): 9.694 m² / GRZ 0,8 (Überschreitung bis 0,95)
- Gewerbegebiet (GE): 6.558 m² / GRZ 0,8 (Überschreitung bis GRZ 0,9)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“: 240 m²



Textkarte 8: Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Stand 08.03.2024)

Legende: orange – Sonstiges Sondergebiet; grau - Gewerbegebiet; gelb -Straßenverkehrs-grenzen

Quelle: Evers & Partner, 2024

Neuversiegelung

Der nordöstliche bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches unterliegt den Regelungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Danach gilt für den gesamten Bereich eine GRZ von 0,3, die bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden kann (vgl. Gliederungspunkt 1.3.1).

Der aktuelle Entwurf sieht für diesen Bereich eine GRZ von 0,8 vor mit Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,9 (Gewerbegebiet) bzw. 0,95 (SO2).

Der südwestliche Bereich des Geltungsbereiches ist bisher überwiegend unversiegelt und gehört größtenteils nicht zum Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Für diesen Bereich sieht der aktuelle Entwurf ebenfalls eine GRZ von 0,8 mit einer Überschreitung bis zu 1,0 (SO1 A) vor.

Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen

In dem rechtsgültigen Bebauungsplan, der für den nordöstlichen bebauten Bereich gilt, werden sowohl Festsetzungen für „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als auch zum „Anpflanzen von Bäumen“ getroffen (vgl. Gliederungspunkt 1.3.1).

Der aktuelle Entwurf widerspricht diesen Festsetzungen teilweise. Betroffen ist die Pflanzfläche am westlichen Rand des bestehenden Geltungsbereiches im Übergang zur Grünlandfläche. Die hier inzwischen vorhandene Siedlungshecke (ca. 1.800 m²) befindet sich im geplanten Baufeld des Sondergebiets SO1 A und SO1 B.

Die im Parkplatzbereich vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt.

2. Schutzgüter

2.1 Mensch und Nutzung

2.1.1 Wohn- und Erholungsfunktion

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Einkaufszentrum mit Ladengeschäften und Parkplätzen genutzt. Wohn- und Erholungsfunktionen sind damit nicht vorhanden. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dient allerdings Funktion als Wohn- und Tourismusstandort.

2.2.2 Land- und Forstwirtschaft, Energienutzung

Bei dem südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland).

2.2 Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Ostsee liegt ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes. Das Gebiet entwässert nach Süden über einen Graben in den Tarnewitzer Bach, der in die Ostsee mündet (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Wassereinzugsgebiete“).

Der Grundwasserflurabstand beträgt großräumig mehr als 10 m (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Grundwasserflurabstand“). Auch bei Erkundungsbohrungen wurde Grundwasser oberhalb 5 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen (vgl.

Sachverständigen-Ring 2022). Die Grundwasserneubildung ist mit 0 bis 50 mm im Jahr gering (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Grundwasserneubildung“). Das Grundwasser ist durch bindige Deckschichten gut geschützt (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Deckschichten“). Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet gehört zur Landschaftseinheit (Naturraum) „Klützer Winkel“, einer naturräumlichen Untereinheit der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“, die wiederum ein Teil der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ist (vgl. Kartenportal Umwelt M-V).

Das Ostseeküstenland umfasst den Küstensaum mit seinem unmittelbaren Hinterland. Die Landschaftszone ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimaeinfluss der Ostsee geprägt. Der Klimaeinfluss der Ostsee reicht je nach Oberflächenform im Küstenbereich unterschiedlich weit landeinwärts und bildet die Basis für die landseitige Abgrenzung dieser Landschaftszone. Das Relief des Nordwestlichen Hügellands wird durch die Erhebungen der Inneren (Pommerschen) Hauptendmoräne der Weichsel-Kaltzeit geprägt, die westlich von Wismar und im Klützer Winkel (Wismarer und Dassower Bogen) bis in den Küstenraum hineinreicht und die Großlandschaft landeinwärts begrenzt. Das Gebiet ist relativ waldarm. Schwere, fruchtbare Böden ermöglichen eine überwiegend ackerbauliche Nutzung (GLRP, 2008).

Im Bereich des Plangebietes dominieren großräumig Pseudogleye auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss vor (Kartenportal Umwelt, Böden 1: 500.000). Diese weisen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf (GLRP, 2008). Bei Erkundungsbohrungen wurden im Plangebiet Geschiebelhm und -mergel angetroffen. Lokal werden diese von Feinsanden unterlagert (vgl. Sachverständigen-Ring 2022). Stau- oder Grundwassereinfluss liegt aufgrund des hohen Grundwasserabstands (s. o.) im engeren Planungsgebiet eher nicht vor.

Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen hindeuten, konnten während der Geländeansprache des Bohrgutes nicht festgestellt werden (vgl. Sachverständigen-Ring 2022).

2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in einem niederschlagsbenachteiligten Raum (GLRP WM 2008 – Textkarte 7). Die Lage an der Ostseeküste trägt ansonsten zu günstigen Luft- und Klimabedingungen bei. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an unbebaute Freiflächen der Landwirtschaft an, wodurch das Lokalklima begünstigt wird. Die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umgebung des Plangebietes ist von einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Leidglich das Plangebiet selbst, sowie die nordöstlich angrenzende Stellplatzanlage und die Außenlagen der südöstlich gelegenen Grundschule weisen hochgradig versiegelte Flächen auf.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr entstehen. Der Straßenverkehr sorgt darüber hinaus für Lärmimmissionen, ausgehend von der angrenzenden Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) sowie den in der Umgebung befindlichen nebengeordneten Straßen. Weitere Immissionen sind abgesehen von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu erwarten, da es keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen gibt.

Aufgrund der Abstände zu benachbarten Wohngebäuden bzw. Ferienimmobilien und der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper gehen vom Plangebiet selbst keine unverträglichen Immissionen auf die Nachbarschaft aus.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung und die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen geprägt. Laut GLRP (2008) handelt um einen Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Lineare Gehölzstrukturen entlang der L03 sowie zwischen Landwirtschaftsfläche und Bebauung strukturieren das Landschaftsbild und markieren den Ortsrand.

Das Plangebiet selbst wird durch die großflächigen Einzelhandelsmärkte mit den zugeordneten Stellplatzanlagen geprägt. Die Stellplatzanlage ist mit vereinzelten Gehölzen durchgrün.

2.6 Biologische Vielfalt – Lebensräume und Arten

2.6.1 Methoden

Die Erfassung und Benennung der Lebensräume erfolgt nach der „Kartier- und Bewertungsanleitung für Biotope und FFH-Lebensräume in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013). Die Abgrenzung erfolgte auf Basis der auf der Basis aktueller Luftbilder und einer Vorortbegehung am 12.02.2023. Weiterhin wurde das Kataster der gesetzlich geschützten Biotope ausgewertet (Kartenportal Umwelt M-V, 2023). Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich sowie den Bereich, der bis zu 200 m von diesem entfernt ist.

Zur Ermittlung der vorkommenden Arten wurden die vorhandenen Daten ausgewertet (v. a. Kartenportal Umwelt M-V, 2023). Darüber hinaus erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Basis der Begehung am 12.02.2023 und den vorhandenen Biotopstrukturen.

2.6.2 Lebensräume und Arten im Geltungsbereich

Lebensräume

Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs besteht aus Artenarmem Frischgrünland (GMA). Der nordöstliche Teil ist ein Einkaufszentrum (Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten, OGF) mit großflächigen Parkplatzflächen (OVP). Das Einkaufszentrum grenzt sich gegenüber dem Grünland durch eine Strauchhecke (BHJ) ab. Diese besteht v. a. aus Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eiche (*Quercus petraea/robur*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*). Sie unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG MV.

Nördlich des Einkaufzentrums befindet sich ebenfalls noch im Geltungsbereich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eiche (*Quercus petraea/robur*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*).

Zwischen den Parkplätzen, an den Gebäuden, als Abgrenzung zum Radweg sowie zwischen Radweg und Kastanienallee befinden sich Grünflächen, die mit niedrigem Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) bepflanzt sind. Die Grünflächen im Bereich der Parkplatzflächen sind darüber hinaus mit jüngeren Einzelbäumen (BBJ) bestanden. Bei diesen handelt es sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von 20 bis 63 cm. Im südöstlichen Bereich befinden sich zwischen den Gebäuden und dem Radweg sowie zwischen Radweg und Klützer Straße Artenarme Zierrasen (PER).



Textkarte 9: *Biotope im Geltungsbereich*

Legende: grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope; hellgrüne Beschriftung – Biotopkürzel (s. Text), transparente grüne Fläche – geschützte Biotope

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Arten

Obwohl die Gebäude und Parkplatzbereiche stark frequentiert sind, brüten hier zahlreiche Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) sowie weitere störungsunempfindliche Gebäudebrüter (Haussperling – *Passer domesticus* - und Hausrotschwanz - *Phoenicurus ochruros*). Es wurden 50 natürliche Nester der Mehlschwalbe festgestellt, darüber hinaus sind 20 künstliche Nester an den Gebäuden angebracht, die ebenfalls teilweise besetzt sind. Die Gebäude können weiterhin als Tagesquartier für Fledermäuse von Fledermäusen genutzt werden. Die Ebereschen im Parkplatzbereich dienen im Herbst und Winter als Nahrungsquelle für verschiedene Vogelarten (z. B. Amseln – *Turdus merula*).

Die Gehölzstrukturen haben ebenfalls eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Das gilt v. a. für die Hecke im westlichen und den Gehölzbestand im nördlichen Bereich. Hier brüten z. B. Ringeltaube (*Columba palumbens*), von der zahlreiche verlassene Nester vorhanden sind, Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Amsel (*Turdus merula*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*). Die Gehölzstrukturen können darüber hinaus als Land- und Überwinterungshabitat für Amphibien sowie als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen.

Die extensive Grünlandfläche im Westen hat als Nahrungshabitat Bedeutung für verschiedene Arten. Der Grünlandbereich selbst kommt aufgrund der Nähe zur Hecke und den Gebäuden nicht als Habitat für Offenlandarten (z. B. Feldlerche – *Alauda arvensis*) in Betracht. Die zeitweise Nutzung als „Festwiese“ (z. B. Zirkusstellplatz“) reduziert die Bedeutung erheblich.

Insgesamt fehlen aufgrund der hohen Störungsintensität seltene und gefährdete Vogelarten. Für Fledermäuse und Amphibien ist die Störungsintensität allerdings weniger relevant. Aufgrund der Habitatstrukturen (Fehlen trockener oder feuchter Habitate, Fehlen alter Bäume mit Höhlungen und Totholz) ist nicht mit einem Vorkommen von Reptilien oder seltener oder gefährdeter wirbelloser Arten zu rechnen.

2.6.3 Lebensräume und Arten außerhalb des Geltungsbereichs (bis 200 m Entfernung)

Lebensräume

An das Plangebiet grenzen im Westen Ackerflächen (Lehm- bzw. Tonacker, ACL) und ansonsten Siedlungsflächen (Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet - OER und Lockeres Einzelhausgebiet – OEL) an. Im Südosten verläuft die Klützer Straße (OVL) mit einem begleitenden Radweg (Versiegelter Rad- und Fußweg, OVF) am Plangebiet vorbei. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Schule (Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten, OGF).

Es befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope im 200-m-Bereich. Eine Jüngeren Feldhecke (BHJ) grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich. Ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) befindet sich im Südosten in

knapp 200 m vom Geltungsbereich entfernt. Das gleiche gilt für ein Kleingewässer (SE) im Südwesten (vgl. Textkarte 10).



Textkarte 10: Biotope außerhalb des Geltungsbereiches (200 m)

Legende: rote Umrandung – Geltungsbereich; grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope;
hellgrüne Beschriftung – Biotopkürzel (s. Text); transparente grüne Fläche – ge-
schützte Biotope

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Arten

Seltene oder gefährdete Arten sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht bekannt und aufgrund der Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten. Das Vorkommen häufiger Brutvogelarten ist in den Heckenstrukturen, die das Grünland umgeben, wahrscheinlich. Das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen ist nicht auszuschließen.

2.7 Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden (GAIA MV, Bau- und Bodendenkmale, 08.01.2023).

2.8 Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind ein Einkaufszentrum sowie landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

3. Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt

3.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens

Durch die geplante 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die vorhandenen Verkaufsflächen zu erweitern und zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Eine entsprechende Bedarfsanalyse liegt vor (Cima 2022).

Ohne Realisierung des Planvorhabens würde der jetzige Zustand erhalten bleiben, d.h. das vorhandene Einkaufszentrum mit Stellplatzflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes und die landwirtschaftlich genutzte Freifläche im südwestlichen Bereich.

3.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebietes

3.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Klützer Straße (L03) und Kastanienallee über bereits vorhandene Zufahrten. Durch die Erschließung ergeben sich somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

3.2.2 Baubedingte Wirkung

Die baubedingten Wirkungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die während der Bauzeit für den Rückbau und die Neuerrichtung Gebäude einschließlich der Herstellung von Verkehrsanlagen und Stellplätzen entstehen.

Durch den Einsatz von Maschinen im Rahmen der Bautätigkeit sowie durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers. Die vorhandenen Böden (Pseudogleye) reagieren empfindlich gegenüber Befahrung insbesondere bei Nässe. Beeinträchtigungen können außerdem durch die Umlagerung der gewachsenen Bodenschichten entstehen. Für die Zeit der Bautätigkeit ist darüber hinaus mit erhöhten Staub- und Emissionsbelastungen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Bautätigkeiten die Beseitigung von Biotopstrukturen, insbesondere im südwestlichen bisher unbebauten Bereich des Plangebietes. Hierdurch sowie durch die Sanierung bzw. den Abriss der vorhandenen Gebäude kann es, neben dem Verlust von Habitaten dort lebender Tier- und Pflanzenarten, auch zur Verletzung oder Tötung von Einzelexemplaren, insbesondere der

dort brütenden Mehlschwalben, kommen. Ohne weitere Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt – Tiere und Pflanzen wahrscheinlich.

3.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Wirkung

Mit den anlagebedingten Auswirkungen sind die dauerhaften, von der baulichen Anlage verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu verstehen. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Errichtung von Gebäuden sowie die Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen. Mit dieser ist voraussichtliche eine dauerhafte zusätzliche Versiegelung von Boden verbunden (vgl. Gliederungspunkt 1.4.2). Dies führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und beeinträchtigt den lokalen Wasserhaushalt (u. a. Grundwasserneubildung) sowie das Lokalklima (geringere Verdunstung, höhere Wärmeabstrahlung). Für Tiere und Pflanzen ergeben sich ebenfalls dauerhafte Beeinträchtigungen, da bestehende Biotopstrukturen auf dieser Fläche verloren gehen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung der landwirtschaftlichen Freifläche und die Beseitigung der bisher abschirmenden Baumhecke ebenfalls erheblich beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Mensch ist die Modernisierung und bedarfsgerechte Erweiterung eines vorhandenen Versorgungsstandortes (vgl. Cima 2022) grundsätzlich positiv zu werten. Dies gilt insbesondere für die Funktion als Wohn- und Tourismusstandort.

3.2.4 Wechselwirkungen

Durch die Maßnahme entstehen negative Umweltauswirkungen insbesondere in Form von Biotopverlust und großflächiger Bodenversiegelung. Diese führt zu einer Verstärkung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Verdunstung) und damit auch auf die örtlichen Klimaverhältnisse. Aufgrund des erheblichen Umfangs der Maßnahme sind diese Auswirkungen als erheblich einzustufen.

3.3 Auswirkungen auf geschützte Biotope

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG geschützte Feldhecke (BHJ) mit einer Größe von 1.695 m² überplant und eine Jüngere Strauchhecke (BHJ) mit einer Größe von 652 m² erheblich beeinträchtigt.

Die Vermeidung der Beseitigung bzw. der Beeinträchtigung der geschützten Biotope ist bei Verwirklichung der Planung nicht möglich. Die Planung ist aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig. Dass sie dem Gemeinwohl dient, ergibt sich schon aus dem Bauleitplanverfahren mit der Gemeinde als Träger der Planung. Weiterhin sind im vorliegenden Fall die Belange des Gemeinwohls erheblich, da der Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungszentrums ermöglicht wird. Von einem Überwiegen kann ausgegangen werden, da die Verwirklichung der Planung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht möglich ist (vgl. Erläuterung zur Änderung des Flächennutzungsplanes). Weiterhin handelt sich bei den beiden Biotopflächen um siedlungsnahe Hecken mit eingeschränktem Biotopwert.

Die Berechnung und Planung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Gliederungspunkt 3.7 (Eingriffsregelung).

3.4 Auswirkungen auf geschützte Arten

3.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Durch den Abbruch von Gebäuden, die Beseitigung von Sträuchern sowie Bodenauftrag- und -abtrag ergibt sich eine Betroffenheit im Hinblick auf das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), insbesondere im Hinblick auf die an den Gebäuden brütenden Mehlschwalben. Konkret betroffen sind hiervon insbesondere die an den Gebäuden vorhandenen Schwalbennester. Dies gilt für 16 natürliche Nester sowie 4 künstliche Nester (im Verbund), die unmittelbar durch Abriss im Rahmen der notwendigen Umplanungen bedroht sind. Im Zuge der weiteren Umgestaltung der nicht zum Abriss vorgesehenen Gebäude ist ebenfalls von einer Gefährdung der übrigen Nester (34 natürliche und 16 künstliche Nester). Darüber hinaus können auch gehölzbrütende Vogelarten betroffen sein. Außerdem kann es zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen in Gebäudequartieren sowie von Amphibien in ihren Landlebensräumen kommen.

Das Störungsverbot (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2) bezieht sich ebenfalls auf die Bauphase.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ebenfalls durch die Baumaßnahmen gefährdet. Dies gilt für und Vögel, Fledermäuse und Amphibien (vgl. Tötungs- und Verletzungsverbot).

3.4.2 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den anlage- uns betriebsbedingten Auswirkungen sind die dauerhaften, von der baulichen Anlage verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu verstehen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen dürfte das Verletzungs- und Tötungsrisiko nicht erheblich gegenüber dem jetzigen Zustand erhöht sein.

3.4.3 Zusammenfassung

Ohne die Umsetzung weiterer Maßnahmen wird sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten während der Bauphase erheblich erhöhen. Das gilt auch für Fortpflanzungs- und potenziell für Ruhestätten.

3.5 Auswirkungen auf geschützte Einzel- und Alleeäume

Im Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind alle im Geltungsbereich vorhandenen geschützten Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Durch weitere Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (vgl. Gliederungspunkt 3.5).

Allerdings sind laut rechtsgültigem Bebauungsplan 30 weitere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die aktuell nicht vorhanden sind.

15 Alleeäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches nahe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Ihr Wurzelbereich reicht teilweise in den Geltungsbereich hinein. Ohne weitere Vermeidungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

3.6 Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen

Durch den geplanten Umbau und die Erweiterung eines bereits vorhandenen Einkaufszentrums am Ortsrand von Boltenhagen können die Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt vergleichsweise geringgehalten werden.

Um Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden, sind die u. g. Maßnahmen erforderlich.

VM1 (= Festsetzung 8.3, Satz 3 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Die vorhandenen Bäume im Bereich der Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Maßnahme gewährleistet, dass die gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz eingehalten werden.

VM2 (= Festsetzung 6.1 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteten bernsteinfarbenen LEDs mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin vorzunehmen. Die Beleuchtungsstärke ist auf 10 Lux zu begrenzen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

Begründung:

Die Maßnahme ist ein Beitrag zum Insekenschutz.

VM3 (= Festsetzung 6.2 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Mehlschwalbennester sind an den Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) 10 Nisthilfen anzubringen. Im SO1 A sind 6 und im SO1 B sind 10 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen. Im SO2 sind weitere 24 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten. Durch die Maßnahme wird der Verlust wiederholt genutzter Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe ausgeglichen.

VH4 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Bis spätestens zum 31.03. des Jahres, an dem die Mehlschwalbennester durch Abriss oder Umbau beseitigt werden müssen, ist eine mindestens gleich hohe Anzahl künstlicher Mehlschwalbennester an Gebäuden anzubringen (s. VM3, Festsetzung 6.2). Die bereits vorhandenen künstlichen Mehlschwalbennester sind vor Abriss oder

Umbau ebenfalls bis spätestens 31.03. des jeweiligen Jahres zu bergen und an Standorten anzubringen, die mindestens bis zum 01.10. nicht beeinträchtigt werden. Für erneute Hangplatzwechsel gilt die genannte Zeiteinschränkung.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten, hier der Ausgleich für wiederholt genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe. Deren Brutzeit reicht von April bis September. Der zeitliche Vorlauf ist erforderlich, um die dauerhafte ökologische Funktion zu sichern („CEF-Maßnahme“).

VH5 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Vor Durchführung ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die zahlreich an den Gebäuden brütenden Mehlschwalben. Deren Brutzeit reicht von April bis September. Im Winterhalbjahr ist das Vorkommen von überwinternden Fledermäusen in den Gebäuden nicht auszuschließen.

VH6 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Gehölzbeseitigungen dürfen nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

Begründung:

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

VH7 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den westlichen Baubereich (Landwirtschaftsfläche und Baumhecke) einwandern können.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten.

VH8

Zur Erhaltung festgesetzte Bäume und sonstige Gehölzbestände sind in der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920 und der RAS-LP4).

Bäume sind mit Anfahrschutz zu versehen. Dies gilt auch für die Alleeäume in der angrenzenden „Kastanienallee“ (vgl. Textkarte 6).

Begründung:

Die Maßnahme gewährleistet, dass die gesetzlichen Bestimmungen zum Baum und Alleenschutz eingehalten und die Eingriffe minimiert werden.

VH9 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdeckerin oder den Entdecker, die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiterleitet. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.

Begründung:

§ 11 DSchG M-V.

VH10

Die in Textkarte 7 dargestellten Wurzelbereiche der Alleeäume entlang der „Kastanienallee“ sind dauerhaft vor Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen schützen. Entsprechende Maßnahmen sind unzulässig.

Begründung:

Die Maßnahme ist erforderlich, um die gesetzlichen Bestimmungen zum Alleenschutz einzuhalten.

3.7 Alternative Planungsansätze

Im Rahmen des Umweltberichtes sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB alternative Planungsmöglichkeiten zu betrachten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Alternativen hinsichtlich der Anordnung, Art und Maß der baulichen Nutzung oder Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu prüfen. Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht die größtmögliche städtebauliche Integration in den Bestand vor. Die vorhandenen Gebäude und Stellplatzflächen werden dadurch größtenteils erhalten und weiter genutzt. Vorhandene Bäume und die Gehölzflächen im nördlichen Bereich können dadurch erhalten werden. Bei einer veränderten Anordnung der Gebäude bzw. Stellplatzflächen wäre eine Erhaltung nicht möglich. Eine Erhaltung der Siedlungshecke im mittleren Bereich (aktuelle Begrenzung der Bebauung nach Westen) ist bei einer Erweiterung nicht möglich, sofern diese flächensparend erfolgen soll. Insoweit würde eine alternative Anordnung der Baukörper zu höheren Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Lediglich eine geringere bauliche Nutzung oder ein Verzicht auf die Erweiterung (=Variante) würde zu geringeren Beeinträchtigungen führen.

3.8 Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018).

3.8.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zuerst wird jedem der vorkommenden Biotoptypen ein durchschnittlicher Wert entsprechend einer vorgegebenen Tabelle zugeordnet (vgl. HzE 2018, Anlage 3), der sich aus seiner Regenerationsfähigkeit bzw. Gefährdung ergibt.

Biototyp	Planung	Wertstufe nach HzE	Durchschnittlicher Biotopwert	Oberer Biotopwert*
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) § 20	mittelbar betroffen	3	6	8
2.3.1 Strauchhecke (BHF) § 20	betroffen	3	6	8
2.3.5 Jüngere Feldhecke (BHJ) § 20	mittelbar betroffen	3	6	8
5.4 Nährstoffreiche Stillgewässer (SE) § 20	mittelbar betroffen	3	6	8
5.6.5 Naturnaher Wasserspeicher (SYW)	nicht betroffen	1	1,5	-
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)	betroffen	2	3	-
12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	nicht betroffen	0	1	-
13.1.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	betroffen	1	1,5	-
13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY)	betroffen	0	1	-
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	nicht betroffen	0	1	-
14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)	betroffen	0	0,2	-

Biototyp	Planung	Wertstufe nach HzE	Durchschnittlicher Biotopwert	Oberer Biotopwert*
14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	nicht betroffen	0	0,8	-
14.4.3 Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER)	nicht betroffen	0	0,8	-
14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	nicht betroffen	0	0,8	-
14.7.2 Versiegelter Rad- oder Fußweg (OVF)	betroffen	0	0	-
14.7.5 Straße (OVL)	nicht betroffen	0	0	-
14.7.9 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)	betroffen	0	0	-

* - nur relevant für geschützte Biotope und Biotope mit einem Wertstufe von 3 und höher

3.8.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Lage des Eingriffsverhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zu Störquellen in allen Bereichen unter 100 Meter, da der Geltungsbereich teilweise im Siedlungsbereich und an einer Landesstraße liegt. Der Lagefaktor für die Biotope beträgt damit 0,75.



Textkarte 11: Wirkräume von Störquellen im Bereich des Geltungsbereiches

Legende: rote Umrundung – Geltungsbereich; orangefarbene Flächen – Störquellen (Siedlungsbereiche und Landesstraßen); gelbe Flächen – Wirkbereiche von Störquellen (100 m)

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

3.8.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	-----------------------	---	--

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die unmittelbaren Wirkungen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biotoptyp			Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Fläche in m ²	EFÄ in m ²
2.3.1	Strauchhecke	BHJ	6	0,75	1.695	7.628
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	GMA	3	0,75	6.327	14.236
13.1.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	1,5	0,75	350	394

Biototyp	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Fläche in m ²	EFÄ in m ²
13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	PHY	1	0,75	1.080
Summe				23.068

3.8.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Liegt keine umfassende floristische und faunistische Kartierung vor, ist der obere Biotopwert gem. Anlage 4 HZE (2018) zu nutzen.

Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle).

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind in der Anlage 5 der HzE 2018 verzeichnet. Für den Vorhabentyp „Industrie- und Gewerbegebiete“ beträgt der Wirkbereich I 50 m und der Wirkbereich II 200 m.



Textkarte 12: Wirkzonen im Umfeld des Geltungsbereiches

Legende:
 rote Umrandung – Geltungsbereich; orangefarbene Umrandung – Abgrenzung der Wirkzone I (50 m); gelbe Umrandung – Wirkzone II (200 m); grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope; hellgrüne Beschriftung – Biotoptyp (s. Text); transparente grüne Fläche – geschützte Biotope

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die mittelbaren Wirkungen (Funktionsbeeinträchtigungen) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biototyp	Oberer Bio-topwert	Wirk-faktor	Fläche in m ²	EFÄ in m ²
Wirkbereich I				
2.3.5 Jüngere Feldhecke	BHJ	8	0,5	652
Wirkbereich II				
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Bäumen	BFX	8	0,15	1.009
2.3.5 Jüngere Feldhecke	BHJ	8	0,15	389
5.4 Nährstoffreiche Stillgewässer	SE	8	0,15	340
Summe				4.693

3.8.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die vorgesehene Planung ist neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung von Flächen verbunden. Im Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,8 ohne weitere Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Dies führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb

ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für zusätzliche Versiegelung hinaus und Überbauung über den rechtsgültigen Bebauungsplan hinaus ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	Planung teil-/vollversiegelter Flächen in m ²	EFÄ in m ²
Sondergebiet SO1 A innerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 1,0 - 0,8 = 0,2)	0,5	1.096 x 0,2 = 219	110
Sondergebiet SO1 A außerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 1,0)	0,5	3.687	1.844
Sondergebiet SO1 B innerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 0,8 – 0,8 = 0)	0,5	645 x 0 = 0	0
Sondergebiet SO1 B außerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 0,8)	0,5	3.331	1.666
Sondergebiet SO2 (GRZ 0,95 – 0,8 = 0,15)	0,5	9.694 x 0,15 = 1.454	727
Gewerbegebiet (GRZ 0,9 – 0,8 = 0,1)	0,5	6.558 x 0,1 = 656	328
Verkehrsfläche	0,5	240	120
Summe		9.524	4.794

3.8.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotopebeseitigung in m ² (dauerhaft und temporär)	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung in m ²	Multifunktionaler Kompensationsbedarf in m ²
27.761	4.794	32.555

Der Kompensationsbedarf entspricht Kompensationsäquivalenten in Höhe von **32.555 m²**.

3.8.7 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind laut Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes die folgenden Flächen und Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt:

- Gliederungspunkt 7.1 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 108 Quadratmeter Fläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 10 v. H. (von Hundert) der mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.

- Gliederungspunkt 7.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf

Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Anpflanzungen dürfen auf einer maximalen Breite von drei (3) Metern für das Anlegen einer Fußgängerzuwegung unterbrochen werden.

- Gliederungspunkt 7.3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf

Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sechs (6) weitere Bäume mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahmen nach 7.2 bis 7.3 entsprechen nicht den Anforderungen der HZE 2018 und kommen daher als Ausgleichmaßnahmen nicht in Betracht.

Bei der Maßnahme nach 7.1 Satz 2 (Pflanzung einer dreireihigen Hecke ...) handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme entsprechend HZE (2018; Maßnahme 6.31), sofern folgende weitere Vorgaben eingehalten werden:

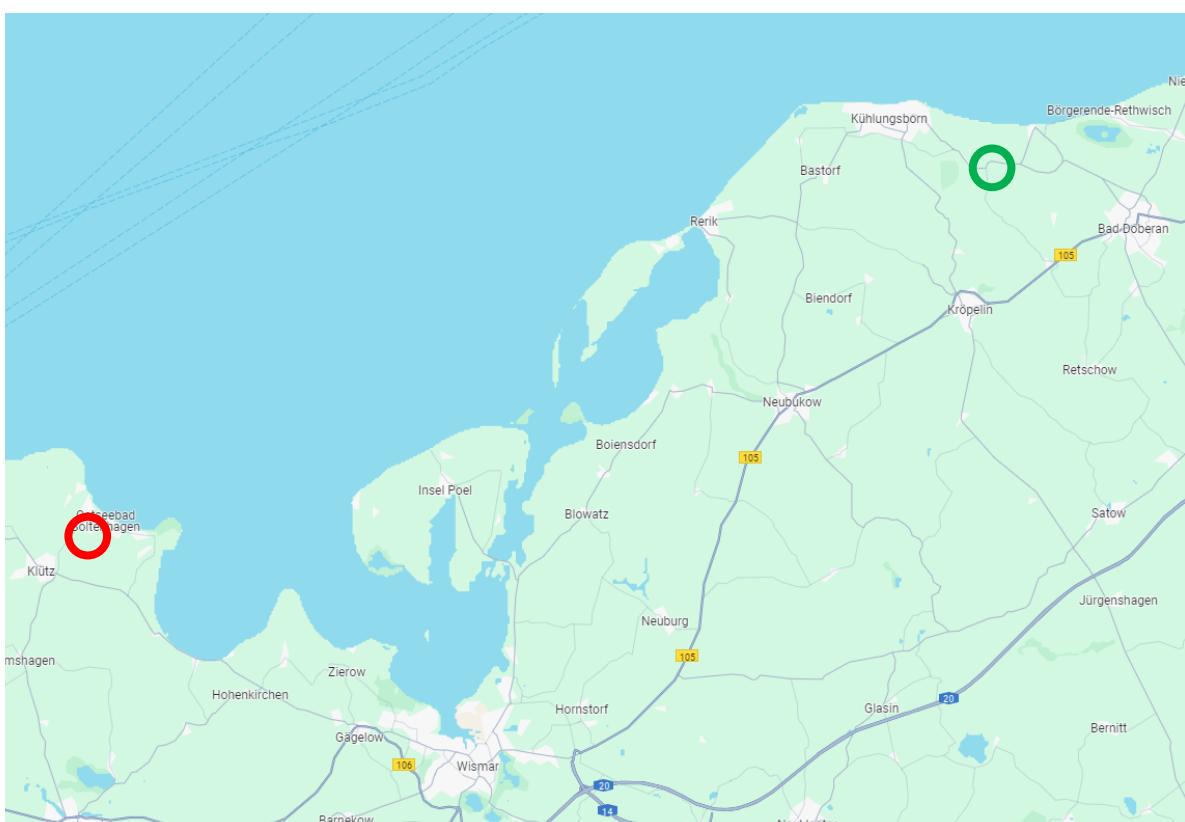
- Anpflanzung auf der gesamten Länge
- Die Bodenvorbereitung erfolgt entsprechend der geltenden DIN-Vorschriften.
- Es sind mindestens 5 Strauch- und 2 Baumarten zu verwenden.
- Bäume müssen als Heister eine Pflanzqualität von mind. 150-175 cm aufweisen, Sträucher von mindestens 80-100 cm.
- Bäume sind im Abstand von 3 x 3, Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m zu pflanzen.
- Die Hecke ist gegen Wildverbiss einzuzäunen.
- Eine Jungwuchspflege ist über 5 Jahre zu gewährleisten, die Schutzeinrichtung ist frühestens nach 5 Jahren abzubauen und vorher instand zu setzen.
- Die Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen, die Sträucher bei mehr als 10% Ausfall.
- Bei Bedarf ist zu wässern.

Der Kompensationswert beträgt 1,0. Damit ergibt sich ein Kompensationsäquivalente von **890 m²**.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der Kleinflächigkeit im Geltungsbereich nicht möglich. Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf von **31.665 m²**.

3.8.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Vorgesehen ist die Inanspruchnahme des Ökokontos LEO-062 „Ackerumwandlung bei Hinter Bollhagen“. Die Maßnahme liegt in der gleichen Landschaftszone („Ostseeküstenland“) wie das Eingriffsvorhaben im Landkreis Rostock in der Gemeinde Wittenbeck etwa 51 km von dem Eingriffsort entfernt.



Textkarte 13: Lage des Ökokontos in Bezug zum Eingriffsvorhaben

Legende: roter Kreis – Eingriffsvorhaben; grüner Kreis - Ökokonto

Die Maßnahme beinhaltet die Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken bzw. Feldgehölzen und die Neuanlage eines Kleingewässers (Maßnahmenblatt s. Anlage 2). Die Maßnahme ist geeignet, die mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 6a vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren.

Die vorbereiteten Eingriffe umfassen den Biotopverlust auf einer Fläche von 9.452 m². Davon sind 1.695 m² geschützte Biotope gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG (Feldhecke - BHJ). Darüber hinaus kommt es zu mittelbaren Biotopbeeinträchtigung auf 2.390 m², wovon 652 m² gesetzlich geschützt sind (Jüngere Strauchhecke - BHJ). Weiterhin wird die Überbauung bzw. Versiegelung von 9.587 m² vorbereitet.

Die Maßnahmen des Ökokontos decken die direkt und indirekt betroffenen allgemeinen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Dies beinhaltet auch die zerstörten und mittelbar beeinträchtigten Biotope einschließlich der Wertbiotope sowie die Versiegelung (vgl. Maßnahmenblatt in der Anlage 2).

Zum Ausgleich für die zerstörten bzw. mittelbar beeinträchtigten geschützten Biotope stehen im Ökokonto folgende Maßnahmen bereit:

1. Anlage von 2 Feldhecken

- 460 m im Nordwesten auf dem Flurstück 331
- 485 m auf dem Flurstück 321 als Vernetzung des Gehölzes mit der Hecke

Die Feldhecken werden in drei Reihen mit einem Abstand von 1,5 m sowie einem beidseitigen Saum von 3 m gepflanzt. In unregelmäßigen Abständen, aber ca. alle 20 bis 30 m erfolgt die Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhälter.

2. Anlage eines Feldgehölzes

Auf einer Kuppe (Höhe 25 m) findet die Pflanzung eines Feldgehölzes zur Strukturanreicherung in der Landschaft und Aufwertung des Landschaftsbildes statt (Flst. 321). Die Gesamtfläche des neu entstehenden Gehölzes beträgt ca. 1.500 qm, auf 30% der Fläche wird Sukzession zugelassen. Dominierende Baumarten Stieleiche und Waldkiefer.

Der vorliegende Kompensationsbedarf von 31.665 m² steht zur Abbuchung zur Verfügung. Der Eingriff wäre bei Abbuchung kompensiert.

3.9 Ersatzpflanzungen von Bäumen

3.9.1 Berechnung der notwendigen Ersatzbäume

Laut rechtsgültigem Bebauungsplan sind im aktuellen Geltungsbereich 30 weitere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die aktuell nicht vorhanden sind. Für diese ergibt sich ein Kompensationserfordernis im Verhältnis 1 : 1.

3.9.2 Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich

Im Gliederungspunkt 7.1 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 108 Quadratmeter Fläche ein kleinkro niger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der umgrenzten Flächen können **12 Bäume** gepflanzt werden.

Im Gliederungspunkt 8.3 des Bebauungsplan-Entwurfs wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sechs (6) weitere Bäume mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Laut Planungskonzept sind für den Geltungsbereich insgesamt 128 neue Stellplätze vorgesehen. Entsprechend wären nach der Festsetzung **18 (12+6) Bäume** neu anzupflanzen.

4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung soll die Überwachung der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erfolgen. Das gilt insbesondere für die Einhaltung der Festsetzungen und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“ „Mensch und Gesundheit“, sowie „Kultur- und Sachgüter“. Außerdem werden die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt.

Der Entwurf zur vierten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bereitet sowohl den Umbau als auch den Neubau von Verkaufsgebäuden und Parkplatzflächen vor. Es ist von einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von rund 9.587 m² auszugehen. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minde-

rungs- und Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes bewirkt. Im Sinne der Eingriffsregelung ist der Eingriff damit ausgeglichen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht verwirklicht. Die notwendigen Baumpflanzungen können im Geltungsbereich realisiert werden.

6. Rechtsgrundlagen / Quellen

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften

- AIErl M-V – Alleenerlass. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI-250-530-00000-2012/016 (VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 16).
- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 – VI6 – 5322.1-0 (Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2007, Nr. 44, S. 530).
- Baumschutzsatzung vom 18.11.2021 - <https://harmoniebuergermeister.de/wp-content/uploads/2022/01/Satung-zum-Schutz-des-Baumbestandes-der-Gemeinde-Ostseebad-Boltenhagen-18.11.2021-20211221-091216.pdf>.
- BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- NatSchAG M-V – Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 66) geändert worden ist.
- 32. BImSchV – Geräte- und Maschinenlärmverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.

6.2 Quellenverzeichnis

- Evers & Partner, 2024: Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner Part-GmbH.

- Evers & Partner, 2024: Begründung zur Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner PartGmbH, 20099 Hamburg.
- DIN 18920/2014-07: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen:
<https://www.baunormenlexikon.de/norm/din-18920/80a4e772-a91b-4645-aa4f-db89f534563e>
- Kartenportal Umwelt M-V, 2023: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- GLP MV, 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glp.htm
- GLRP WM, 2008: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glrp_wm_download.htm
- HzE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern:
https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/hze_2018.pdf
- GeoPortal.MV, 2023: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Geowebdienste: <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geowebdienste>.
- LUNG, 2005: Karte der Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 1: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/linfos_portal/linfos_nutzung/linfos_tg20.htm
- LUNG, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 2: <https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/biotopkartieranleitung2013.pdf>
- RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Abschnitt 4: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen – Technische Regelwerke FGSV-Nr. 293/4, Ausgabe 1999.

- RREP WM, 2011: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg – aufgestellt durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg:
<https://www.region-westmecklenburg.de/Regionalplanung/RREP-WM-2011/>
- Sachverständigen-Ring, 2023: Gutachten Nr. 2210 103: Neubau Markant- und Aldi-Markt – Baugrunderkundung mit Gründungsempfehlung. Auftraggeber: Langness GmbH & Co. KG, 24321 Lütjenburg und ALDI-IV GmbH & Co. KG, 45699 Herten. Auftragnehmer: Sachverständigen-Ring, Dipl.-Ing H.-U. Mücke GmbH.

Anlage 1 Gehölzartenliste

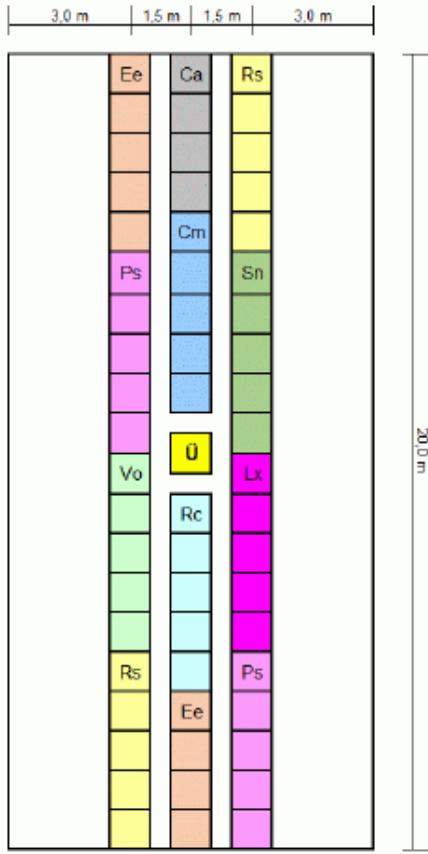
Gehölz		Wuchsform Baum/Strauch	Verwendung n. Standort			
deutsch	botanisch		feucht	trocken	sandig	lehmig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum	xx	x	x	x
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum	xx		x	x
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Strauch	xx	x	xx	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum		xx	x	xx
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum	x			xx
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Strauch	xx	xx	x	xx
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch	x	x	x	xx
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch	xx	xx	xx	x
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch	x	x	x	xx
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	Strauch	xx		xx	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch	xx		x	xx
Rotbuche	<i>Fagus Sylvatica</i>	Baum	x	x	x	xx
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Baum	xx	x		xx
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Baum	x	xx	xx	x
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Strauch	xx	xx	xx	xx
Schlehendorn	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch	xx		x	x
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch	xx		x	x
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum	xx	xx	x	xx
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum		x	x	xx
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	Baum		x	x	x
Weißdorn	<i>Crataegus momogyna</i>	Strauch	xx	x	x	xx

Anlage 2 Ökokonto LRO-062

Maßnahmenblatt Ökokonto			 Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Projekt:	Ackerumwandlung bei Hinter Bollhagen	Maßnahmen-Nr.:	LRO-
Maßnahmen:			
Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Anlage von Feldhecken/Feldgehölz und Neu-anlage eines Kleingewässers			
Lage:			
Landkreis(e):	Landkreis Rostock		
Gemeinde(n):	Amt Bad Doberan Land, Gemeinde Wittenbeck		
Gemarkung(en):	Hinter Bollhagen		
Flur:	1	Flurstücke:	321, 325, 331 (Neuordnung BOV „Wittenbeck“)
Gemeinde(n):	Amt Bad Doberan Land, Gemeinde Steffenshagen		
Gemarkung(en):	Nieder Steffenshagen		
Flur:	1	Flurstücke:	162/2
Landschaftszone:	1 – Ostseeküstenland		
Schutzgebiete:	LSG 054a „Kühlung“ WSG „Kühlungsborn“, „Bad Doberan“, „Hinter Bollhagen“ Zone II tw. WSG „Bastorfer Holm“ Zone III		
gesetzlich ge-schützte Biotope:	keine		
Landschaftsbild:	<u>„Bollhäuser Niederung zur Ostsee“</u> – hohe Bewertung <ul style="list-style-type: none"> – ausgedehnte Grünlandflächen des Bollhäuser Fließes – reich strukturiert mit Waldresten (z. T. Bruchwälder), mit Kopfwei-den, vermoorte Senken, – um Vorder Bollhagen sehr weit einsehbar – mit Hangkanten unmittelbar vor der Ostsee <u>tw. „Ackerfläche östlich der Kühlung“</u> – mittlere Bewertung <ul style="list-style-type: none"> – - wellig abfallende Ackerfläche zur Ostsee hin – - kaum strukturiert 		
Landschaftlicher Freiraum:	Bewertung Stufe 3 – hoch (Funktionen), Stufe 2 – mittel (Größe)		
GLRP MMR 2007:	<ul style="list-style-type: none"> – Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen – Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege (tw.) – Fulgenbach: Schutz von Gewässern vor stofflicher Belastung - bedeu-tendes Fließgewässer – Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers – M.3 stark entwässerte Moore (tw.) – Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von Ökologischen Funktionen: 2.4 Regeneration entwässerter Moore (tw.) 		

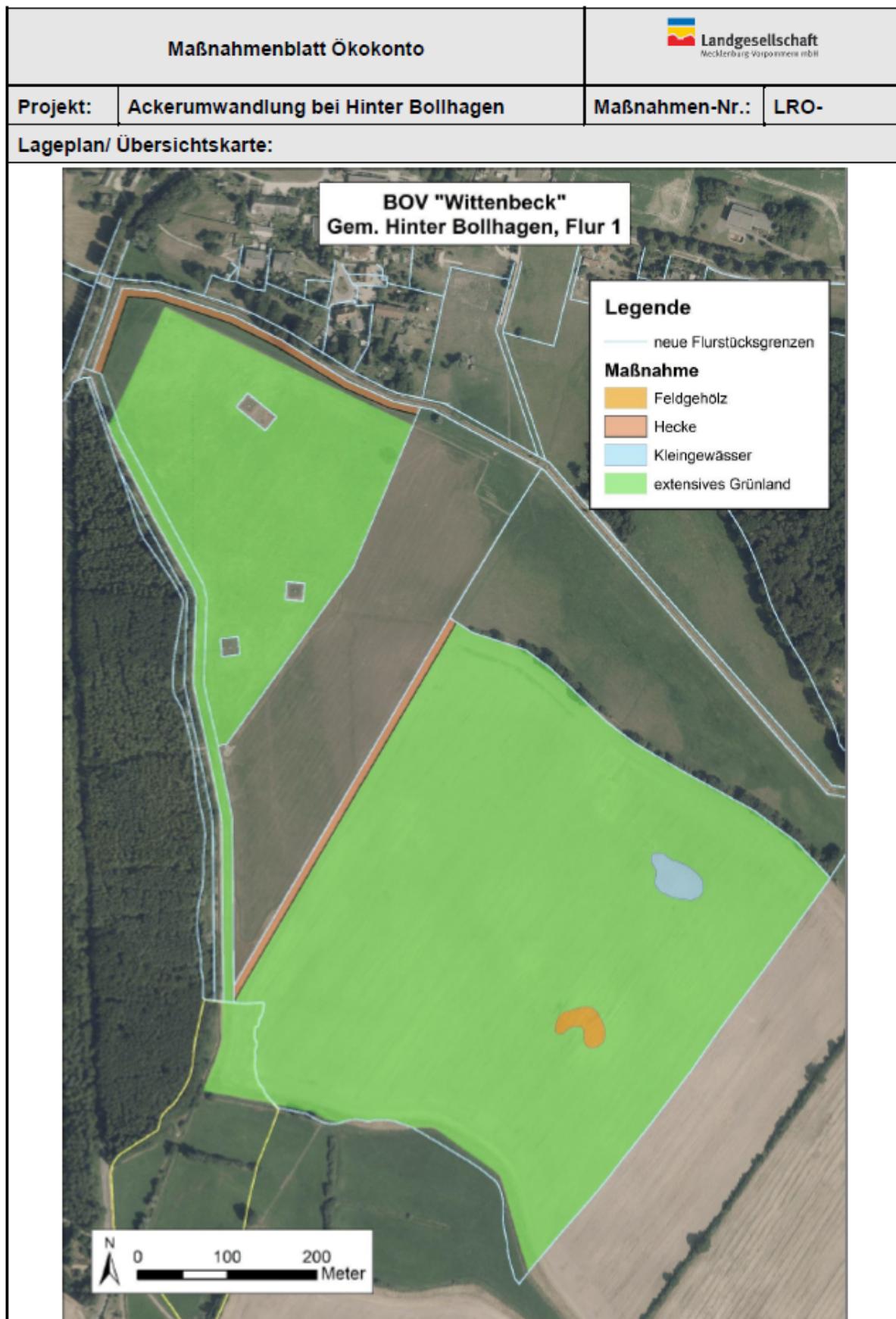
Ökokonto, Seite 1

Maßnahmenblatt Ökokonto		 Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Projekt:	Ackerumwandlung bei Hinter Bollhagen	Maßnahmen-Nr.: LRO-
Kompensationseignung/ Eingriffe in:		
Betroffene Funktionen allgemeiner Bedeutung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Direkt oder indirekt betroffene allgemeine Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Biotoptypen/ Wertbiotope)		
Betroffene Funktionen besonderer Bedeutung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftlicher Freiraum	<input checked="" type="checkbox"/> Boden	
<input checked="" type="checkbox"/> Arten- und Lebensgemeinschaften	<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	
<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/> Klima/ Luft	
Kompensationseignung/ Ziel-Effekte:		
Folgende Effekte für den Naturhaushalt können durch die Maßnahmen erreicht werden:		
<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von Extensiv-Grünland und Feldhecken als Elementen der Kulturlandschaft - Förderung entsprechender typischer Pflanzen- und Tierartengemeinschaften (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) - Förderung naturnaher Bodenverhältnisse durch Umwandlung des bisher intensiv genutzten Bodens und Entwicklung einer typischen Bodenfauna - Verbesserung des Biotopverbundes durch Schaffung naturnaher Landschaftselemente - Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anlage und Entwicklung von Elementen der Kulturlandschaft und Erreichen eines höheren Natürlichkeitsgrades - Umwandlung intensiv genutzter Ackerfläche in extensive Nutzungsformen - Weitgehende Einschränkung des Eintrags von Nährstoffen in den Grundwasserkörper und damit die Trinkwasserbrunnen durch Verzicht auf Düngung und Umbruch - Wiederherstellung eines historisch vorhandenen Kleingewässers durch Abkopplung von der Drainage und Zulassung eines naturnahen, sporadischen Überlaufs in Geländehöhe - Umsetzung WRRL: Wasserkörper-Steckbrief Fließgewässer NMKZ-1100 <ul style="list-style-type: none"> o Maßnahmennummer: NMKZ-1100_M07 –Reduzierung der Stickstoffeinträge aus der Landnutzung (Auswaschung und Drainage-Einträge) o NMKZ-1100_M_09: strukturverbessernde Maßnahmen: Verbesserung von Habitaten im Uferbereich (z.B. Gehölzentwicklung) 		
Beschreibung:		
<p>Zwischen Kühlung und Ostseeküste befinden sich die zur Ökokontierung vorgesehenen Grünland- und Ackerflächen bei Hinter Bollhagen. Die Gemarkung Hinter Bollhagen ist der bedeutendste und sensibelste Hauptstandort der Wasserfassung für Kühlungsborn, Bad Doberan und Umgebung. Weite Teile der Gemarkung befinden sich in der Trinkwasserschutzzone II (TWS II). Eine Besonderheit sind die komplizierten geologischen Verhältnisse. Der Grundwasserleiter weist nur eine geringe Abdeckung auf bzw. ist eine Abdeckung nicht vorhanden.</p> <p>Das zukünftige Flurstück 331 umschließt 3 Trinkwasserbrunnenanlagen, das Flurstück 321 liegt im Hauptanstrombereich für diese Brunnen. Das Flurstück 325 verbindet die beiden Flurstücke. Das dazwischen befindliche Flurstück wird ebenfalls von seinem neuen Eigentümer als Ökokonto entwickelt.</p> <p>Weiterhin werden ca. 0,5 ha Acker des Flurstücks 162/2, Flur 1, Gem. Nieder Steffenshagen in extensives Grünland umgewandelt.</p>		

Maßnahmenblatt Ökokonto				 Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH																																																																															
Projekt:	Ackerumwandlung bei Hinter Bollhagen		Maßnahmen-Nr.:	LRO-																																																																															
Auf den geplanten Ökokontoflächen werden die folgenden Maßnahmen umgesetzt:																																																																																			
<ul style="list-style-type: none"> <u>Anlage von 2 Feldhecken:</u> <ol style="list-style-type: none"> 460 m im Nordwesten auf dem Flurstück 331 485 m auf dem Flurstück 321 als Vernetzung des Gehölzes mit der Hecke 																																																																																			
Die Feldhecken werden in drei Reihen mit einem Abstand von 1,5 m sowie einem beidseitigen Saum von 3 m gepflanzt. In unregelmäßigen Abständen, aber ca. alle 20 bis 30 m erfolgt die Pflanzung von einzelnen großkronigen Bäumen als Überhäuser.																																																																																			
 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Hecke</th> </tr> <tr> <th>Abk.</th> <th>Pflanzenname</th> <th>Pflanzqualität</th> <th>St. je Modul 200 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Überhäuser</td></tr> <tr> <td>Bp</td> <td>Betula pendula</td> <td>Birke</td> <td>H 3xv mDB 12-14 SIU</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Qr</td> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> <td></td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td><td>Summe</td><td>1</td></tr> <tr> <td colspan="4">Sträucher</td><td></td></tr> <tr> <td>Ca</td> <td>Corylus avellana</td> <td>Hasel</td> <td>VStr 3-5 Tr 60-100 cm</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Cm</td> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Weißdorn</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Ee</td> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Pfaffenhütchen</td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Sn</td> <td>Sambucus nigra</td> <td>Holunder</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Ps</td> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Rc</td> <td>Rhamnus catharticus</td> <td>Echter Kreuzdorn</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Rs</td> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> <td></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Lx</td> <td>Loniceria xylosteum</td> <td>Heckenkirsche</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Vo</td> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gem. Schneeball</td> <td></td> <td>5</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td><td>Summe</td><td>58</td></tr> </tbody> </table>					Hecke	Abk.	Pflanzenname	Pflanzqualität	St. je Modul 200 m²	Überhäuser				Bp	Betula pendula	Birke	H 3xv mDB 12-14 SIU	0,5	Qr	Quercus robur	Stieleiche		0,5				Summe	1	Sträucher					Ca	Corylus avellana	Hasel	VStr 3-5 Tr 60-100 cm	4	Cm	Crataegus monogyna	Weißdorn		5	Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		9	Sn	Sambucus nigra	Holunder		5	Ps	Prunus spinosa	Schlehe		10	Rc	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn		5	Rs	Rosa canina	Hunds-Rose		10	Lx	Loniceria xylosteum	Heckenkirsche		5	Vo	Viburnum opulus	Gem. Schneeball		5				Summe	58
Hecke																																																																																			
Abk.	Pflanzenname	Pflanzqualität	St. je Modul 200 m²																																																																																
Überhäuser																																																																																			
Bp	Betula pendula	Birke	H 3xv mDB 12-14 SIU	0,5																																																																															
Qr	Quercus robur	Stieleiche		0,5																																																																															
			Summe	1																																																																															
Sträucher																																																																																			
Ca	Corylus avellana	Hasel	VStr 3-5 Tr 60-100 cm	4																																																																															
Cm	Crataegus monogyna	Weißdorn		5																																																																															
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		9																																																																															
Sn	Sambucus nigra	Holunder		5																																																																															
Ps	Prunus spinosa	Schlehe		10																																																																															
Rc	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn		5																																																																															
Rs	Rosa canina	Hunds-Rose		10																																																																															
Lx	Loniceria xylosteum	Heckenkirsche		5																																																																															
Vo	Viburnum opulus	Gem. Schneeball		5																																																																															
			Summe	58																																																																															
<ul style="list-style-type: none"> <u>Anlage eines Feldgehölzes</u> <p>Auf einer Kuppe (Höhe 25 m) findet die Pflanzung eines Feldgehölzes zur Strukturanreicherung in der Landschaft und Aufwertung des Landschaftsbildes statt (Flst. 321). Die Gesamtfläche des neu entstehenden Gehölzes beträgt ca. 1.500 qm, auf 30% der Fläche wird Sukzession zugelassen. Dominierende Baumarten Stieleiche und Waldkiefer.</p>																																																																																			
<ul style="list-style-type: none"> <u>Umwandlung der Ackerbereiche in extensives Grünland</u> <p>Die Ackerbereiche werden in extensive Mähwiesen umgewandelt. Dazu erfolgt, soweit erforderlich, eine Initialansaat mit regional- und standorttypischen Saatgut. Danach wird dauerhaft auf Umbruch, Nachsaat, Düngung und Pflanzenschutzmittel sowie Melioration verzichtet. Schleppen oder Walzen finden nur in einem Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar statt. Vor Anerkennung wird dazu ein konkreter Pflegeplan erstellt.</p>																																																																																			

Maßnahmenblatt Ökokonto		 Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Projekt:	Ackerumwandlung bei Hinter Bollhagen	Maßnahmen-Nr.: LRO-
<ul style="list-style-type: none"> <u>Wiederherstellung/ Neuanlage eines Kleingewässers</u> <p>Im Norden des Flurstücks 321 gab es früher am Rand der Niederung des Fulgenbaches ein Klein Gewässer (vgl. Luftbild 1953), das im Zuge der Melioration offensichtlich eliminiert wurde. Die Lage deutet sich bis heute als Struktur im Luftbild ab. Wahrscheinlich wurde der grabenartige Ablauf durch eine Drainage ersetzt und die Hohlform verfüllt. Das Gewässer soll neu hergestellt werden, indem die Drainage entfernt und die Senke wieder ausgekoffert wird. Der Ablauf sollte zukünftig gelände gleich erfolgen. Flächen: ca. 1.500 qm Kleingewässer zzgl. Pufferzone und Ablauf (Flst. 321).</p> <p>Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt mit Hilfe einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Rostock.</p>		
Flächengröße:	ca. 34,99 ha	
KFA der Maßnahmen:	ca. 130,6 (ha)	

Ökokonto, Seite 4



Ökokonto, Seite 5

Projekt:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenha-
gen

Auftraggeber:

Bartels-Langness Handelsgesellschaft mbH & Co. KG
Alte Weide 7 - 13
24116 Kiel

Bearbeitung:



Grevesmühlener Straße 18
19057 Schwerin

Datum: 14.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Grundlagen des Planungsgebietes.....	3
1.3	Rechtliche Vorgaben	6
2.	Relevante Arten	7
2.1	Relevanzprüfung	7
2.2	Potenzialabschätzung.....	9
3.	Planung.....	12
4.	Konfliktanalyse.....	13
4.1	Baubedingte Auswirkungen	13
4.2	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	14
4.3	Zusammenfassung	14
5.	Maßnahmen.....	14
5.1	Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung	14
6.	Rechtsgrundlagen / Quellen.....	16
6.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften.....	16
6.2	Quellenverzeichnis	16

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

Textkarte 1:	Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung)	3
Textkarte 2:	Lage des Plangebietes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)	4
Textkarte 2:	Lage des Plangebietes (rote Umrandung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)	5
Abbildung 3:	Das System der geschützten Arten	7

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Langness GmbH & Co.KG, Lütjenburg und die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, Herten beabsichtigen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Verkaufsflächen und Stellplätze für einen Markant- und einen Aldi-Markt neu zu bauen. Hierzu soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6a geändert und erweitert werden. Die Federführung hat die Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB.

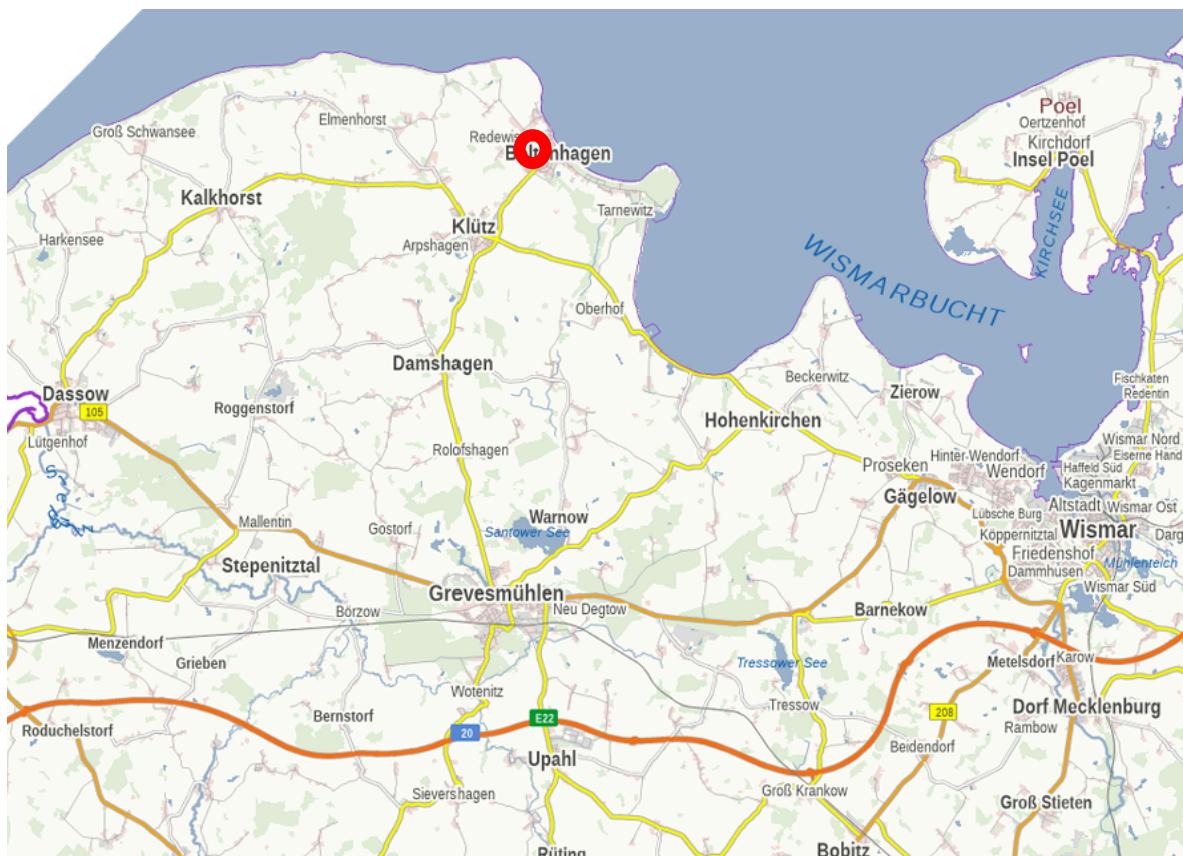
Durch die Maßnahmen können besonders geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sein.

Diese Betroffenheiten sind darzulegen und es ist abzuschätzen, inwieweit Verbote oder Genehmigungsvorbehalte dem Vorhaben entgegenstehen. Sofern dies der Fall ist, werden die Zulassungsvoraussetzungen benannt und es erfolgt eine Einschätzung, ob diese vorliegen.

1.2 Grundlagen des Planungsgebietes

Lage und Nutzung

Das geplante Vorhaben liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg.



Textkarte 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Das Plangebiet befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Klützer Straße (L03), südlich der Kastanienallee und umfasst die Flurstücke 298/6, 28/8, 298/9, 299/3, 299/4, 299/6, 299/7 und 299/8 Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Es hat eine Fläche von ca. 25.251 m². Das Plangebiet wird im Nordwesten durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche begrenzt, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt. Im Nordosten folgt die Plangebietsgrenze der Straße Kastanienallee von Nordwest nach Südost. Im Südosten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden angrenzenden Straße Klützer Straße (L03). Im Westen umfasst der Plangeltungsbereich in Teilen die an den Bestand angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche.

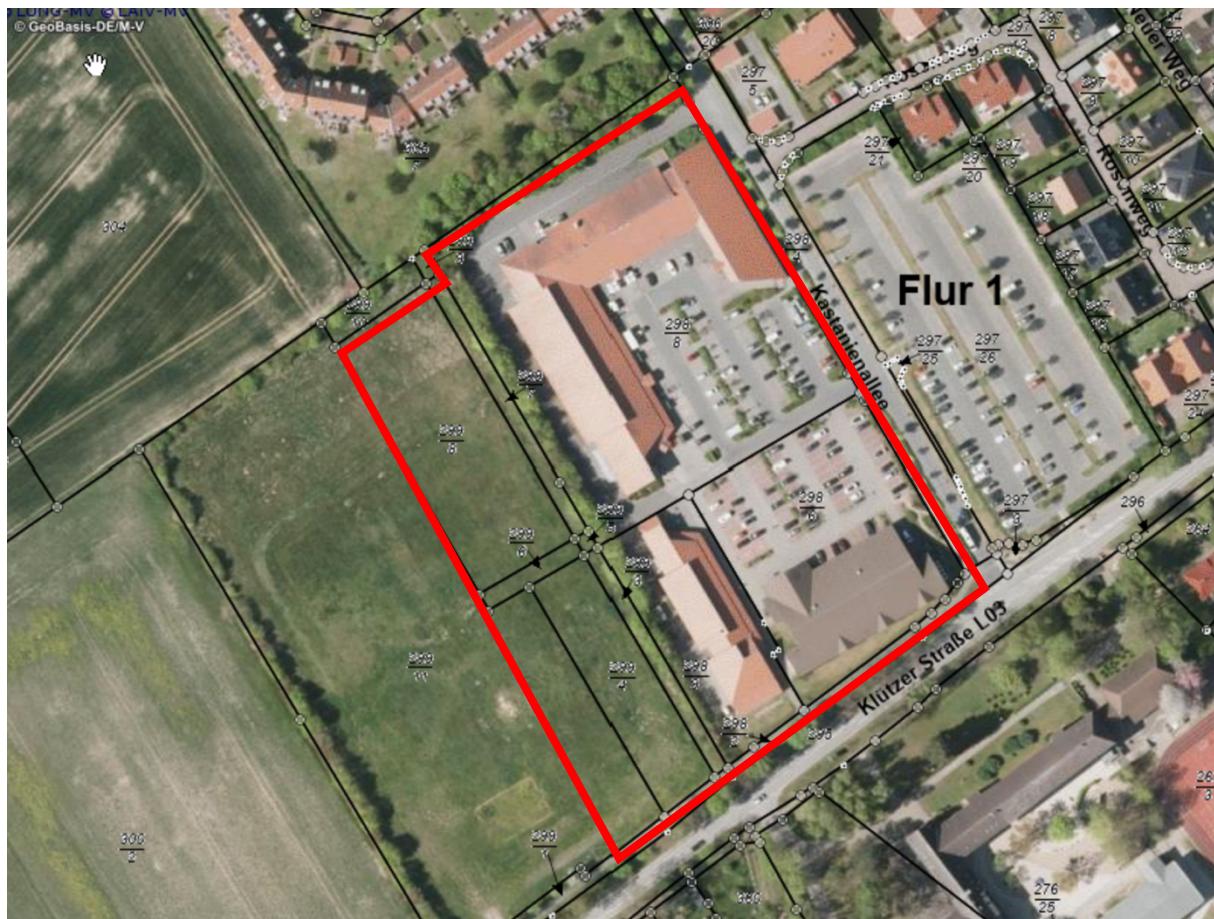


Textkarte 2: Lage des Plangebietes (rote Umrundung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Das Plangebiet wird überwiegend durch den bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort sowie zugehörige Flächen für Stellplatzanlagen und die Anlieferung geprägt. Der südwestliche Teil des Gebietes umfasst einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bestand weist eine zur Straße Kastanienallee geöffnete und zu den übrigen Grenzen geschlossen wirkende Bebauung aus drei Gebäuden mit je nur einem Geschoss auf, die sich um die gemeinsame Stellplatzanlage gruppieren. Die Stellplatzanlage und damit das Plangebiet wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt an der Kastanienallee erschlossen, die nach Südosten zur Klützer Straße (L03) führt. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine weitere Grundstückszufahrt an der Kastanienallee.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein ausgeprägter Gehölzbestand auf einer Grünfläche an das Plangebiet an, welcher Teil der Freianlage der Ferienwohnanlage am Ahornweg ist. Im Nordosten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine an die Kastanienallee angrenzende und über diese erschlossen öffentliche Stellplatzanlage. Weiter nordöstlich beginnt das Ortszentrum Boltenhagen. Im Südosten grenzt auf der Südostseite der Klützer Straße (L03) der Standort einer Grundschule in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet an. Südwestlich außerhalb des Plangebietes befinden landwirtschaftliche Flächen.



Textkarte 2: Lage des Plangebietes (rote Umrandung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Topografie

Die Topografie im bereits bebauten östlichen Teilbereich ist eben bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 7,5 m üNHN im bereits bebauten Teilbereich. In westliche Richtung steigt die Geländehöhe auf ca. 9 m üNHN an. Im derzeit unbebauten westlichen Teil des Plangebietes beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 10 m üNHN. Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und den bestehenden Märkten befindet sich eine Böschung.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

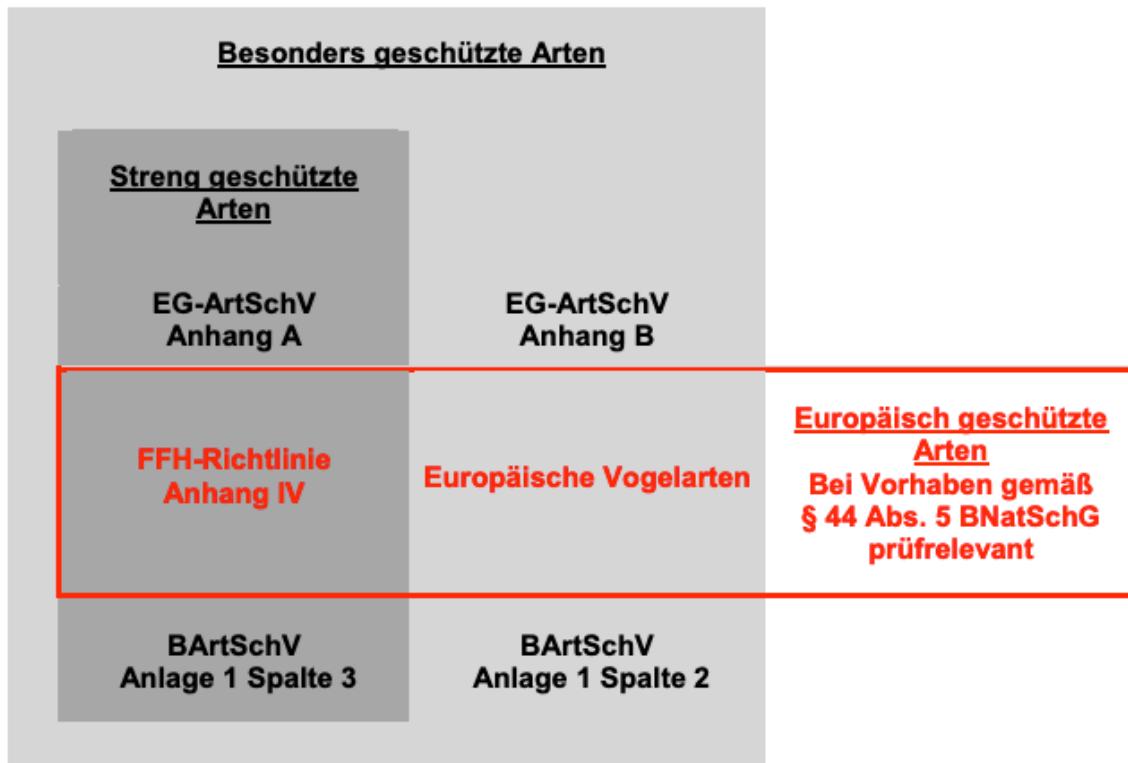
1. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nachfolgenden Maßgaben: Sind streng geschützte Tierarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen

das Tötungs- und Verletzungsverbot nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

1. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
2. das Verbot hinsichtlich der Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.



Überschriften der „Artenmengen“ sind unterstrichen

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung

EG-ArtSchV = Artenschutzverordnung der Europäischen Gemeinschaft

FFH-Richtlinie = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft

Abbildung 3: Das System der geschützten Arten

Quelle: LUNG: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf

Die Hinweise im „Merkblatt für Artenschutz bei zulässigen Eingriffen“ (LUNG, 2012a) werden nachfolgend berücksichtigt.

2. Relevante Arten

2.1 Relevanzprüfung

Zu den prüfrelevanten Arten gehören alle europäischen Vogelarten, verschiedene Säugetier-, Reptilien- und Amphibien- und Fischarten sowie einzelne Insekten-, Weichtier- und Pflanzenarten (vgl. Abb. 1). Von diesen wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung diejenigen Arten und Artengruppen ermittelt, für die eine Betroffenheit bestehen oder ausgeschlossen werden kann (vgl. LUNG 2010).

Europäische Vogelarten
(alle Arten)

Trotz der geringen Größe des Plangebietes und der begrenzten Anzahl an Habitatstrukturen, ist das Vorkommen häufiger Vogelarten wahrscheinlich. Dies gilt insbesondere für häufige und störungsunempfindliche Gebäude- und Heckenbrüter.

Meeres- und Landsäuger

(Schweinswal, Biber, Fischotter, Haselmaus, Wolf)

Der Schweinswal ist als Meeressäuger auszuschließen. Die Haselmaus kommt nur an zwei Stellen in MV vor (Rügen und Grenzgebiet zu Schleswig-Holstein – LUNG, Artensteckbriefe), so dass sie für das Plangebiet ebenfalls auszuschließen ist.

Fischotter, Biber und Wolf sind in MV weitgehend flächendeckend verbreitet. Da im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung keine Gewässer vorhanden sind, kommt dieses als Habitat für Biber und Fischotter nicht in Betracht. Der Wolf benötigt für großflächige und mindestens teilweise ungestörte Bereiche für die Jungenaufzucht, so dass das Plangebiet kein essenzieller Habitatbestandteil sein kann.

Fledermäuse

(alle Arten)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes von Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus (vgl. LUNG, Artensteckbriefe).

Von den in MV vorkommenden Arten verbleiben damit Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Braunes Langohr, deren Auftreten im Plangebiet möglich ist.

Reptilien

(Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes von Schlingnatter und Europäischer Sumpfschildkröte (LUNG, Artensteckbriefe).

Die Zauneidechse ist in MV flächendeckend verbreitet, besiedelt aber nur trockene und wärmegünstigte Habitate mit sandigen Flächen für die Eiablage. Dies ist im Plangebiet nicht gegeben.

Amphibien

(Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammmolch)

Springfrosch und Kleiner Wasserfrosch kommen nicht in der Region vor (vgl. LUNG, Artensteckbriefe).

Alle übrigen Arten sind im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Fische

(Baltischer Stör)

Da im Plangebiet und seiner Umgebung keine größeren Flüsse vorhanden sind und die Ostsee hinreichend weit entfernt ist, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Libellen

(Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle)

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der relevanten Libellenarten (vgl. LUNG, Artensteckbriefe).

Käfer

(Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit)

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der relevanten Käferarten (vgl. LUNG, Artensteckbriefe).

Schmetterlinge

(Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer)

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der relevanten Schmetterlingsarten (vgl. LUNG, Artensteckbriefe).

Weichtiere

(Zierliche Tellerschnecke, Gemeine Flussmuschel)

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der relevanten Schmetterlingsarten (vgl. LUNG, Artensteckbriefe).

Gefäßpflanzen

(Sumpf-Engelwurz, Kriechender Scheiberich, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Schwimmendes Froschkraut)

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der relevanten Pflanzenarten (vgl. LUNG, Artensteckbriefe).

2.2 Potenzialabschätzung

Für die möglicherweise betroffenen Arten (einzelne europäische Vogelarten, gebäudebewohnende Fledermausarten und mehrere Amphibien) erfolgte eine Potenzialeinschätzung auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen und der bekannten Habitatansprüche der Arten in Mecklenburg-Vorpommern (für die Vögel: Vöbler, 2014; für die übrigen Arten: LUNG, 2012a;). Darüber hinaus wurden vorhandene Daten ausgewertet und zwei Vorort-Begehungen am 12.02. und 15.07.2023 durchgeführt.

2.2.1 Europäische Vogelarten

Vorhandene Daten

Mit den folgenden Arten ist im Plangebiet zu rechnen, da sich in erreichbarer Entfernung bekannte Brutreviere befinden:

- Dohle
- Gänsesäger
- Karmingimpel
- Rothalstaucher
- Saatkrähe
- Seeadler

- Habicht
- Rotmilan

D. h. das Plangebiet liegt im üblichen Aktionsraum dieser Arten bezogen auf die bekannten Brutreviere (vgl. Bernotat & Dierschke, 2016/2021).

Aufgrund der Habitatansprüche sind Rothalstaucher (Gewässer), Gänsehäher (Gewässer und Höhlenbäume) und Seeadler (Gewässer, Wälder) für das Plangebiet auszuschließen. Für Dohle, Saatkrähe, Habicht und Rotmilan kann das Plangebiet dagegen als Nahrungshabitat dienen. Lediglich für den Karmgimpel wäre ein Brüten in den Hecken bzw. Gehölzstrukturen möglich.

Vorortbegehungen

Im Rahmen der Vorortbegehungen wurden Mehlschwalbe, Haussperling und Hausrotschwanz als Brutvogel an den Gebäuden festgestellt. An den Gebäuden konnten am 15.07.2023 insgesamt 50 Mehlschwalbennester (10 am südöstlichen, 10 am südwestlichen und 30 am nördlichen Gebäude) festgestellt werden. Dazu kommen 20 (5x jeweils 4) künstliche Nester am nördlichen Gebäude, die ebenfalls mindestens teilweise besetzt waren.

In den Hecken- und Gehölzstrukturen fanden sich im Winterhalbjahr unbesetzte Nester der Ringeltaube. Im Juli wurden hier neben Ringeltaube, Türkentaube, Amsel und Mönchsgrasmücke als wahrscheinliche Brutvögel angetroffen.

Die Grünlandfläche diente im Juli als Stell- und Auftrittsplatz für einen Zirkus. Vögel wurden hier nicht angetroffen.

Die Ebereschen im Parkplatzbereich dienten Amseln als winterliche Nahrungsquelle.

Gesamteinschätzung

Die Gebäude haben eine erhebliche Bedeutung als Brutplatz für die Mehlschwalbe. Diese Art steht in MV aufgrund von Bestandsrückgängen auf der Vorwarnliste der gefährdeten Brutvogelarten (Vöbler et al. 2014). Haussperling und Hausrotschwanz brüten ebenfalls an den Gebäuden, wobei der Haussperling auch die Mehlschwalbennester einschließlich der künstlichen nutzt.

Die Hecke im westlichen Bereich und der Gehölzbereich im Norden sind Bruthabitat verschiedener häufiger Vogelarten des Siedlungsbereiches. Seltene Arten sind aufgrund der sehr starken Störungen und der geringen Breite auszuschließen.

Die Grünlandfläche im Westen hat als Nahrungshabitat potenzielle Bedeutung für verschiedene Arten. Der Grünlandbereich selbst kommt aufgrund der Nähe zur Hecke und den Gebäuden nicht als Bruthabitat für Offenlandarten (z. B. Feldlerche) in Betracht. Aufgrund sehr starker Störungen (Aufstellplatz für Zirkus im Juli 2023) ist die tatsächliche Bedeutung sehr gering.

Das Vorkommen störungsempfindlicher und gefährdeter Arten ist aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage und der zahlreichen vorhandenen Störungen auszuschließen.

2.2.2 Fledermäuse

Vorhandene Daten

Mit den folgenden Arten ist regelmäßig im Plangebiet zu rechnen, da sich in erreichbarer Entfernung bekannte Quartiere befinden:

- Zwergfledermaus
- Braunes Langohr
- Großer Abendsegler
- Wasserfledermaus
- Rauhhautfledermaus
- Breitflügelfledermaus

D. h. das Plangebiet liegt im üblichen Aktionsraum dieser Arten bezogen auf die bekannten Quartiere (vgl. Bernotat & Dierschke, 2016/2021).

Gesamteinschätzung

Die o. g. Arten nutzen überwiegend (Zwerg- und Breitflügelfledermaus) oder zumindest zeitweise Quartiere an Gebäuden (Spalten, Höhlungen etc.). Eine Nutzung der Gebäudestrukturen im Plangebiet ist somit nicht auszuschließen. Für Einzeltiere besteht auch ein Quartierpotenzial in den Alleebäumen entlang der Klützer Straße. Allerdings fehlen hier großräumigere Höhlen, so dass Reproduktions- oder Winterquartiere auszuschließen sind. Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler gelten in MV als gefährdet (Labes et al. 1991). Das gleiche gilt für die Fransenfledermaus. Die Teichfledermaus ist in MV vom Aussterben bedroht. Ihr Vorkommen im Plangebiet ist aufgrund ihrer Seltenheit allerdings extrem unwahrscheinlich.

Sowohl der Parkplatz (starke Aufheizung bei Tag und Speicherung der Temperaturen in der Nacht) als auch der Grünlandbereich mit den Heckenstrukturen kommen als Nahrungshabitat mindestens zeitweise in Betracht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, kann es sich dabei allerdings nicht um essenzielle Habitatstrukturen handeln.

2.2.3 Amphibien

Vorhandene Daten

Mit den folgenden Arten ist im Plangebiet zu rechnen, da sich in erreichbarer Entfernung bekannte Laichgewässer befinden:

- Laubfrosch
- Kreuzkröte

D. h. das Plangebiet liegt im Aktionsraum dieser Arten bezogen auf die bekannten Laichgewässer (vgl. Bernotat & Dierschke, 2016/2021; Artensteckbriefe, LUNG).

Gesamteinschätzung

Da im Plangebiet selbst keine Gewässer vorhanden sind, entfällt die Möglichkeit von Reproduktionshabitaten. Da Kleingewässer in erreichbarer Entfernung liegen (bekanntermaßen für Laubfrosch und Kreuzkröte), können Teile des Plangebietes als Landhabitatem (z. B. zur Überwinterung) dienen werden. Dies gilt insbesondere für die Hecke im Westen und den Gehölzbestand im Norden. Der Laubfrosch gilt in MV als gefährdet, die Kreuzkröte als stark gefährdet (vgl. Bast et al. 1991). Rotbauchunke

und Wechselkröte sind ebenfalls stark gefährdet, Knoblauchkröte und Moorfrosch gefährdet.

3. Planung

Der Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Stand Juni 2023) sieht den Rückbau der Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Ladenzeile mit Bekleidungs- und Haushaltswarenfachmarkt vor, um Verkaufsflächen und zusätzliche Stellplätze in Anschluss an die bereits vorhandene Stellplatzanlage zu ermöglichen (vgl. Begründung). Hierfür ist die Inanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke erforderlich. Weiterhin muss für die Planung die Hecke zwischen vorhandener Bebauung und der Grünlandfläche im Westen beseitigt werden.



Textkarte 4: Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Stand 14.06.2023)

Legende: orange – Sonstiges Sondergebiet; grau -Gewerbegebiet; gelb -Straßenverkehrsgrenzen

Quelle: Evers & Partner, 2023

4. Konfliktanalyse

4.1 Baubedingte Auswirkungen

Durch den Abbruch von Gebäuden, die Beseitigung von Sträuchern sowie Bodenauftrag- und -abtrag kann sich eine Betroffenheit im Hinblick auf das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ergeben. Hierdurch können Gelege und Jungvögel von gehölz- und gebäudebrütenden Vogelarten vernichtet werden.

Außerdem kann es zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen in Baum- oder Gebäudequartieren sowie von Amphibien in ihren Landlebensräumen kommen. Konkret betroffen sind hiervon insbesondere die an den Gebäuden vorhandenen Schwabennester. Dies gilt für 16 natürliche Nester sowie 4 künstliche Nester (im Verbund), die unmittelbar durch Abriss im Rahmen der notwendigen Umplanungen bedroht sind. Im Zuge der weiteren Umgestaltung der nicht zum Abriss vorgesehenen Gebäude ist ebenfalls von einer Gefährdung der übrigen Nester (34 natürliche und 16 künstliche Nester).

Das Störungsverbot (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2) bezieht sich ebenfalls auf die Bauphase.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ebenfalls durch die Baumaßnahmen gefährdet. Dies gilt für und Vögel, Fledermäuse und Amphibien (vgl. Tötungs- und Verletzungsverbot).

4.2 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den anlage- uns betriebsbedingten Auswirkungen sind die dauerhaften, von der baulichen Anlage verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu verstehen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen dürfte das Verletzungs- und Tötungsrisiko nicht erheblich gegenüber dem jetzigen Zustand erhöht sein.

4.3 Zusammenfassung

Ohne die Umsetzung weiterer Maßnahmen wird sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten während der Bauphase erheblich erhöhen. Das gilt auch für Fortpflanzungs- und potenziell für Ruhestätten.

5. Maßnahmen

5.1 Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung

Es sind die folgenden Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

VM2 (= Festsetzung 6.1 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteten bernsteinfarbenen LEDs mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin vorzunehmen. Die Beleuchtungsstärke ist auf 10 Lux zu begrenzen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

Begründung:

Die Maßnahme ist ein Beitrag zum Insektenschutz.

VM3 (= Festsetzung 6.2 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Mehlschwalbennester sind an den Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) 10 Nisthilfen anzubringen. Im SO1 A sind 6 und im SO1 B sind 10 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen. Im SO2 sind weitere 24 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten. Durch die Maßnahme wird der Verlust wiederholt genutzter Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe ausgeglichen.

VH4 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Bis spätestens zum 31.03. des Jahres, an dem die Mehlschwalbennester durch Abriss oder Umbau beseitigt werden müssen, ist eine mindestens gleich hohe Anzahl künstlicher Mehlschwalbennester an Gebäuden anzubringen (s. VM3, Festsetzung 6.2). Die bereits vorhandenen künstlichen Mehlschwalbennester sind vor Abriss oder Umbau ebenfalls bis spätestens 31.03. des jeweiligen Jahres zu bergen und an Standorten anzubringen, die mindestens bis zum 01.10. nicht beeinträchtigt werden. Für erneute Hangplatzwechsel gilt die genannte Zeiteinschränkung.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten, hier der Ausgleich für wiederholt genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe. Deren Brutzeit reicht von April bis September. Der zeitliche Vorlauf ist erforderlich, um die dauerhafte ökologische Funktion zu sichern („CEF-Maßnahme“).

VH5 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Vor Durchführung ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die zahlreich an den Gebäuden brütenden Mehlschwalben. Deren Brutzeit reicht von April bis September. Im Winterhalbjahr ist das Vorkommen von überwinternden Fledermäusen in den Gebäuden nicht auszuschließen.

VH6 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Gehölzbeseitigungen dürfen nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

Begründung:

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

VH7 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den westlichen Baubereich (Landwirtschaftsfläche und Baumhecke) einwandern können.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten.

6. Rechtsgrundlagen / Quellen

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften

- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- NatSchAG M-V – Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 66) geändert worden ist.

6.2 Quellenverzeichnis

- Evers & Partner, 2023: Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner PartGmbH.
- Evers & Partner, 2023: Begründung zur Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner PartGmbH, 20099 Hamburg.
- Kartenportal Umwelt M-V, 2023 – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php> .
- LM, 2014 – Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung, Stand Juli 2014. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/rote_liste_voegel.pdf
- LUNG, 2010: Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung vom 20.09.2010. Büro Froelich & Sporbeck Potsdam. Auftraggeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und

Geologie M-V. https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_leitfaden_planfeststellung_genehmigung.pdf.

- LUNG, 2012a – Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen, Stand 02.07.2012. Landes amt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf
- LUNG, 2012b – Steckbriefe zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/arten-schutz/as_ffh_arten.htm
- LUNG, 2016 – Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten, Stand 08.11.2016: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/arten-schutz_tabelle_voegel.pdf
- Vöbler, F., 2014 – Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Mecklenburg-Vorpommern e. V.. Greifswald.
- UM 1991 – Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. 1. Fassung, Stand Dezember 1991. Die Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/rote_liste_amphibien_reptilien.pdf









