

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/25/105

öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 30.06.2025 <i>Verfasser:</i> Tesche, Julia	
<i>Beratungsfolge</i> Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung) Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 14.07.2025 11.09.2025	<i>Ö / N</i> Ö Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 11. Oktober 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gefasst. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 im zweistufigen Regelverfahren auf.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Planunterlagen zum Vorentwurf durchgeführt. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fließen entsprechend den Ergebnissen der Abwägung in die Bearbeitung der Entwurfsunterlagen ein.

Die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen im (Teil B-Text) wurden entsprechend klarstellend präzisiert. In die Begründung und in den Umweltbericht fließen die Ergebnisse der berücksichtigten Anregungen und Stellungnahmen gemäß Abwägungsergebnis ein.

Maßgeblich für die Entscheidung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist, dass die Belange der Abwägung in den Entwürfen berücksichtigt werden. Danach sind folgende Belange eingearbeitet und berücksichtigt worden.

Naturschutzfachliche Belange für die Ausgleichs- und Ersatzregelung, die Rodung. Bis zum Abschluss des Verfahrens sind die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Ausgleichspflanzung erforderlich.

Die Nachweise zum Schallschutz wurden erbracht. Entsprechende Nachweise wurden festgesetzt.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann sichergestellt werden. Hierzu werden entsprechende Regelungen erforderlich.

Die erforderlichen Regelungen zu Belangen und Planauswirkungen sind vor dem Satzungsbeschluss und nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf im Durchführungsvertrag festzulegen.

Für den Entwurf sind die Anforderungen an die Straße zur Reithalle zusätzlich zu berücksichtigen. In der derzeit gereichten Vorlage beschränkt sich das Plangebiet noch auf das Vorhabengebiet für das aja Resort.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen billigt die Entwurf des Bebauungsplanes ,den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Entwurf der Begründung für die Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, begrenzt:
 - im Nordosten: durch die Ostseeallee,
 - im Südosten: durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseeallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
 - im Südwesten: durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
 - im Nordwesten: durch das Seniorenpflegeheim und die Zufahrt zur Reithalleund der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, der Entwurf der Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die genannten Unterlagen öffentlich auszulegen sowie über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist vorzunehmen.
5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlage/n:

1	1-2025-07-04_Boltenhagen_B18_BV_Entwurf_Plan_Groß_1 öffentlich
2	2.)-2025-07-04-Bolte-VB18-TeilB-Text_BV-Entwurf_BA öffentlich
3	3-V+E-Plan-250702_BLT_Lageplan_ohne_Freianlagen öffentlich
4	5-Schalltechnische Untersuchung-040P8_Pa_Hotel Boltenhagen_2025-07-04_nö öffentlich
5	6-Verkehrstechnisches-Gutachten.pdf öffentlich
6	7.1-Begründung_Vorentwurf.pdf öffentlich
7	7.2-Planzeichnung-Teil A_Vorentwurf.pdf n öffentlich
8	7.3-Text-Teil B_Vorentwurf.pdf öffentlich
9	7.4-Umweltbericht_Vorentwurf.pdf öffentlich
10	8.1-25-07-02_Bericht Vorplanung Freianlagen öffentlich
11	8.2-2327_V-LA-001-0500-L_Freianlagenplan öffentlich
12	8.3AJA_Anlage 2_Entwässerungskonzept (Stand 24.06.2025) öffentlich
13	8.4-25-07-03_aja-Resort_Übersicht Versickerungsanlagen öffentlich
14	9.1-2025-05-27-Boltenhagen-B18_GGB-VorPr_2 öffentlich
15	9.2-2025-05-27-Boltenhagen-B18-VSG-VorPr_2 öffentlich
16	10-Artenschutzrechtlicher-Fachbeitrag.pdf öffentlich
17	11 25-06-24_aja-Resort Boltenhagen_Unterlagen-Inaussichtstellung Wasserrechtlichen Erlaubnis - Versickerung nichtöffentlich
18	12.1 250702_BLT_Lageplan_ohne_Freianlagen öffentlich
19	12.2 250702_BLT_Hoehenvergleich öffentlich

20	12.3 250702_BLT_Dachaufsicht öffentlich
21	12.4 250702_BLT_Ansicht_A öffentlich
22	12.5 250702_BLT_Ansicht_B öffentlich
23	12.6 250702_BLT_Ansicht_C öffentlich
24	12.7 250702_BLT_Ansicht_D öffentlich
25	12.8 250702_BLT_Ansicht_E öffentlich
26	12.9 250702_BLT_Ansicht_F öffentlich
27	12.10 Flächenlayouts öffentlich
28	12.11 250702_BLT_Anichten_MA-Wohnen öffentlich
29	12.12 250702_BLT_00_EG_MA-Wohnen öffentlich
30	12.13 250702_BLT_01_OG_MA-Wohnen öffentlich
31	12.14 250702_BLT_02_OG_MA-Wohnen öffentlich
32	12.15 250702_BLT_03_OG_MA-Wohnen öffentlich
33	12.16 250702_BLT_Ansichten_PP öffentlich
34	12.17 250702_BLT_00_EG_PP öffentlich
35	12.18 250702_BLT_01_OG_PP öffentlich
36	12.19 250702_BLT_02_OG_PP öffentlich
37	12.20 250702_BLT_Schnitt_Hotel öffentlich
38	12.21 250704_BLT_Schnitt_PP_MA öffentlich
39	13 d2025-07-02zuAbwVorentw_VB18_Boltenhagen_Fachbericht_HW_HSh_5_FINAL-schwarz n öffentlich
40	2022-05-24 BA Boltenhagen TOP 7.2 na nichtöffentlich

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENGEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTHENHAGEN" IN BOLTHENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALEE**



VERFAHRENSVERMERKE

- [illegible]

Bearbeitungshinweise	
Datum	Bearbeitung
01.07.2025	Lösung des Plenarabtes auf Grundlage der Freizeichenerklärung vom 30.08.2025 von Wiggerthan & Van Den Hevel Anforderung umfasst: Baugrenzen, Subsozialflächen, Abgrenzung nichtbezogener Nutzung, Bestandsschutz, Neurechtliche Planung, GÜ- bis SO-MR, neue Flächen für Naturerlebnisse (Waldlehrpfad), Waldempfehlung, Integration der Überflutungsflächen (RWMA), Intensivierung Lärmschutzzustand, Anpassung Höhenzonenpunkte
03.07.2025	Weitere Planarbeiten sind angepasst worden. Traktation im besten der Pangebietes integriert. Überflutungsinde im westen asse in Zertum eingehend und angepasst, Artplanzeile neue Positionen zugewiesen. Hinzufügen von Aufschließungsfläche



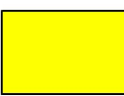


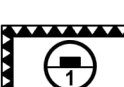
SATZUNG




















ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE OSTSEEBAD
BOLTENHAGEN FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
„HOTEL A-JA RESORT BOLTENHAGEN“ IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE
GEMÄSS § 10 BauGB IN VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach der Landesabstimmung Mecklenburg-Vorpommern (LStM Nr.V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2015 (BGBl. Nr. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOB Nr. V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Bollhagen am _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN




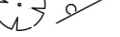
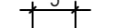
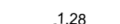

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Hotel – Parken	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Mitarbeiterverleihen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 bis 21a BauBG
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 10 Abs. 1 IV, mit § 9 Abs. 4 BauNVO
GRZ 1 0,45	Grundflächenzahl (GRZ 1) als Höchstmaß, hier: 0,45	gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
GRZ 2 0,59	Grundflächenzahl (GRZ 2) als Höchstmaß, hier: 0,59	§ 19 Abs. 1 IV, mit § 9 Abs. 4 BauNVO
T _{max} 15,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	§ 18 BauNVO
OK _{max} 19,50 m	Obere Kante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	§ 18 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG § 22 und 23 BauBG
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	BAUGRENZE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSÖRGSUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORNGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität, hier: Trafó	
	WASSERFLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DES HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenwasserableitung (RWA)	
	FLÄCHEN FÜR AFSCHÜTTUNGEN UND ABRAGUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauBG
	Flächen für Aufschüttungen. Zweckbestimmung: Aufschüttung nach Ifd Nr. z.B. 1	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Sotterhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	nur Terrasse oder Aufenthaltsbereich (Schwimmbau) zulässig	
	nur Vordach zulässig	
	Umgrenzung von Flächen für den Zufahrt-Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung für Flächen für den Fahrradabstell-Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung für Flächen für die Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für die Anlieferung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M - Müllbehälterstandplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, WP - Wärmepumpe	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maltes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGBUmgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelchutzzone, Kronenfläche + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Höhenbezugs punkt, hier 2,25 m über DHNN (im Höhenbezugs system DHNN 2016)	
	Mit Geh- und Fahrradwegen zu belastende Anlagen zugunsten der Feuerwehr (FW)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand (LSW)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

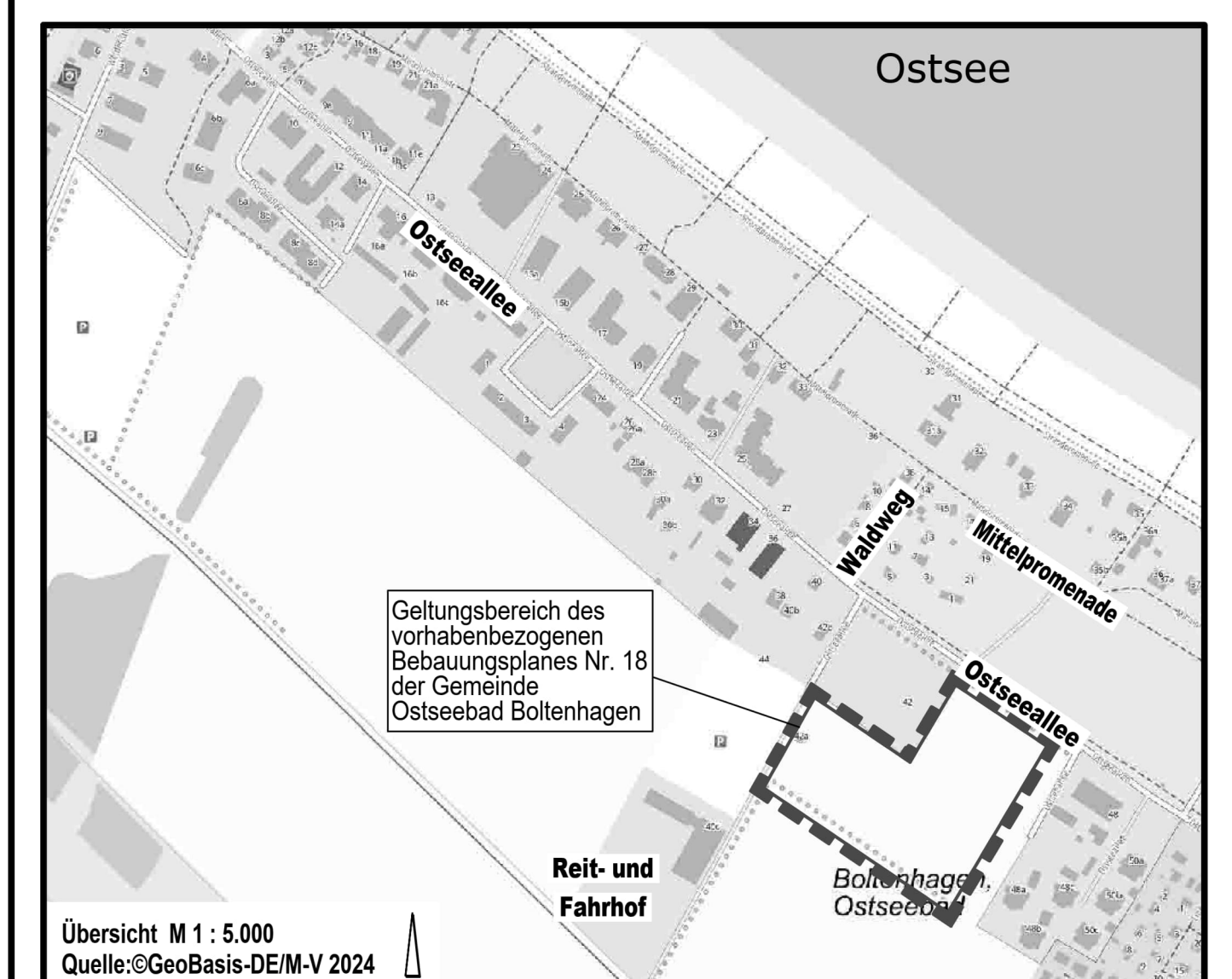
§ 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 20 LWaldG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

131/1	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN 16
	künftig entfallende Darstellung Baum / Gehölz
	Waldkante

SATZUNG

**ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTENHAGEN"
IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE**



Planungsbüro Mahnel

Planungsstand: 03. Juli 2025

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

TEIL B - TEXT

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 478 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung der Mitarbeiter sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind. Zulässig ist die Errichtung einer Parkpalette mit mindestens 160 Stellplätzen.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ dient der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Wohnen in Mietwohnungen (54 Mitarbeiterwohnungen) von betriebszugehörigem Personal des sonstigen Sondergebietes „Hotel + Parken“ dienen.
- Zulässig sind Gebäude mit Mitarbeiterwohnungen, erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze.
 - Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (mit und ohne Überdachungen) um max. 200 m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen wird bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt.
- 2.2 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:
- mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 200 m²,
 - mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 200 m².
- 2.3 Für das Parkhaus darf die festgesetzte Oberkante auf einer Fläche von 15 m x 10 m um 3,00 m überschritten werden für das Treppenhaus und für den Aufzug.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den sonstigen Sondergebieten „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
- 3.2 Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf innerhalb der Baugrenze für einen „Verbindungsgang“ zur Verbindung des Ostflügels mit dem Westflügel ein maximal 2,00 m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 3,00 m hohes (lichtes Innenmaß), oberirdisches Verbindungsbauwerk in der Ebene des 3. Obergeschosses (4. Geschoss) errichtet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Parkpalette nur auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 4.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der Parkpalette und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" ist die Herstellung von mindestens 160 Stellplätzen in der Parkpalette zu realisieren.
- 4.4 Innerhalb gesondert umgrenzter Flächen ist die Zufahrt (ZF) für das Hotel auszubilden, die Aufstellfläche für die Feuerwehr (FW) zu realisieren (7 m x 12 m), der Fahrradabstellbereich (F) und die Anlieferung (A) vorzusehen.

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 5.1 Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der dafür festgesetzten Fläche an der „Ostseeallee“ eine Fläche von 20 m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50 m betragen.

6. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Auf den Flächen für Aufschüttungen innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen der Baugrundstücke maximal bis zu dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über DHHN2016 zulässig.

7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

7.1.1 Lärmschutzwände

An den gesondert gekennzeichneten Standorten innerhalb des Plangebietes sind Lärmschutzwände zu errichten. Die Lärmschutzwände sind mit einer Höhe von

2,00 m über der angrenzenden Fahrbahn zu errichten. Das bewertete Schalldämm-Maß ist mit mindestens $R'_{w,} = 20$ dB vorzusehen.

7.1.2 Einhausung

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferung ist das bewertete Schalldämm-Maß der Wand- und Dachkonstruktion mit mindestens $R'_{w,} = 20$ dB vorzusehen.

Der Absorptionsgrad (a_w) von 0,5 ist zu berücksichtigen.

7.1.3 Asphaltierung

Die Fahrgassen zur Erschließung des Mitarbeiterwohnens der Parkpalette der LKW-Anlieferung und des Kurzzeitparkens sind asphaltiert oder akustisch gleichwertig vorzusehen. Diese Festsetzung gilt nicht für Stellplätze.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

7.2.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

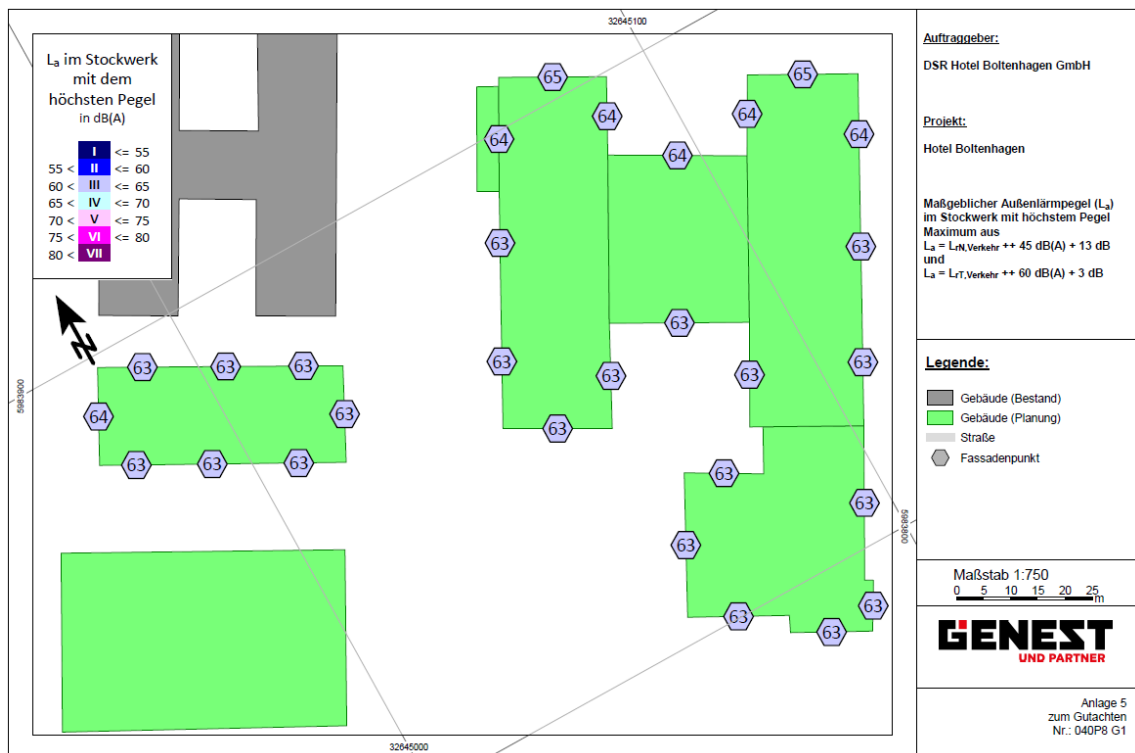
mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) ergeben sich aus der Nebenzeichnung und ist aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 03.07.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Die zugrunde liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind in der Nebenzeichnungen als Bestandteil der Satzung (Teil B), dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen.



Karte 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) im Stockwerk mit höchstem Pegel

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Rodung von 72 Einzelbäumen im Plangebiet sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass nach Landesrecht oder unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde 129 Einzelbäume als Ersatz anzupflanzen. Alternativ ist für 57 Bäume eine Ausgleichszahlung zulässig. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich sind 5 Bäume als Ausgleich zu pflanzen. Die Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind auf Standorten auf dem Gebiet der Gemeinde zu realisieren; alternativ ist eine Ausgleichszahlung zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 50 Einzelbäume als Ersatzpflanzung anzupflanzen.

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

- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
 - LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
 - Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
 - Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.
- Unzulässig sind insbesondere:
- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
 - Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

- 9.1 Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920¹ und R SBB 2023²) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.
- b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.
- c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.
- 9.2 Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Landkreis NWM zu informieren und es ist entsprechend Ersatz vorzunehmen.
- 9.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.
- 9.4 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv (verschulte) mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die Anpflanzungen auch innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ an anderen geeigneten Standorten erfolgen.

Für die Ausgleichspflanzungen entlang des südwestlichen Randes des Geltungsbereiches sind standortgerechte Säuleneichen (*Quercus Robur Fastigiata*) als Anpflanzung in linearer Form zu pflanzen.

- 9.5 Die östliche Fassadenfläche der Parkpalette im Sondergebiet Hotel und Parken ist mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen. Die Anforderungen an Pflege, Bewässerung und dauerhafte Sicherung der Begrünung sind zu beachten. Min. 50 % der östlichen Fassadenwand sind zu begrünen.

10. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabensbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 10.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

11. Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 11.1. Der Baukörper des Mitarbeiterwohnens ist zu errichten, bevor die Parkpalette durch das Hotel genutzt wird. Zusätzlich erfolgt die Regelung im Durchführungsvertrag.

12. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 12.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhenlage des Höhenbezugspunktes auf dem Gelände. Der Höhenbezugspunkt wird in der Planzeichnung, Teil A je Baufeld im DHHN2016 festgesetzt.

- 12.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante-OK) gelten folgende obere Bezugspunkte:

- für die Gebäudehöhe (OK): oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone) oder die Firsthöhe als Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen).

Maßgebend sind das eingedeckte Dach bzw. die fertig gestellte Dachhaut.

13. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

13.1 Fassade

Die östliche Fassadenfläche der Parkpalette im Sondergebiet Hotel und Parken ist mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Kletter-/ Rankpflanzen zu begrünen.

13.2 Dächer

Die Flachdächer von Gebäuden und die flachgeneigten Dächer von Gebäuden sind als Gründach auszubilden. Zulässig ist auch eine Kombination mit Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach des Hotels zulässig.

13.3 Einfriedungen

- 13.3.1 Einfriedungen sind nur zulässig

- als Hecke zwischen dem benachbarten Pflegeheim und den östlich angrenzenden Grundstücken: bis 2 m Höhe,

- in den sonstigen Sondergebieten "Hotel + Parken" und „Mitarbeiterwohnen“: bis zu 2 m Höhe.
- Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen (ausgenommen sind Hecken, die blickdicht werden).

13.4 Sonstige bauliche Anlagen

13.4.1 Oberirdische Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllbehälter und weiterhin Anlagen für die Medienversorgung sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wandbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Von dieser Regelung sind Trafo-Stationen ausgenommen.

13.4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 8 m² je Standort zulässig.

13.4.3 Fahnenmasten sind zulässig.

13.5 Ordnungswidrigkeiten

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

14. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" wird für das Hotel festgesetzt, dass für das gesamte Gebiet die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die

Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Munitionsfunde

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

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

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

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

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

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

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

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

5. Gewässerschutz

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

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

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

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich mit 3,70 m ü. NHN angesetzt. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist.

Das Plangebiet für die Vorhaben befindet sich in einem potentiellen Überflutungsgebiet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden (Quelle: StALU 20.02.2024).

Der Bereich des Tarnewitzer Bachs wird durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Der Tarnewitzer Bach verfügt über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht. Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten sind, auch wenn die Verwallung dann überströmt werden würde. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist, ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen (Quelle: StALU 20.02.2024).

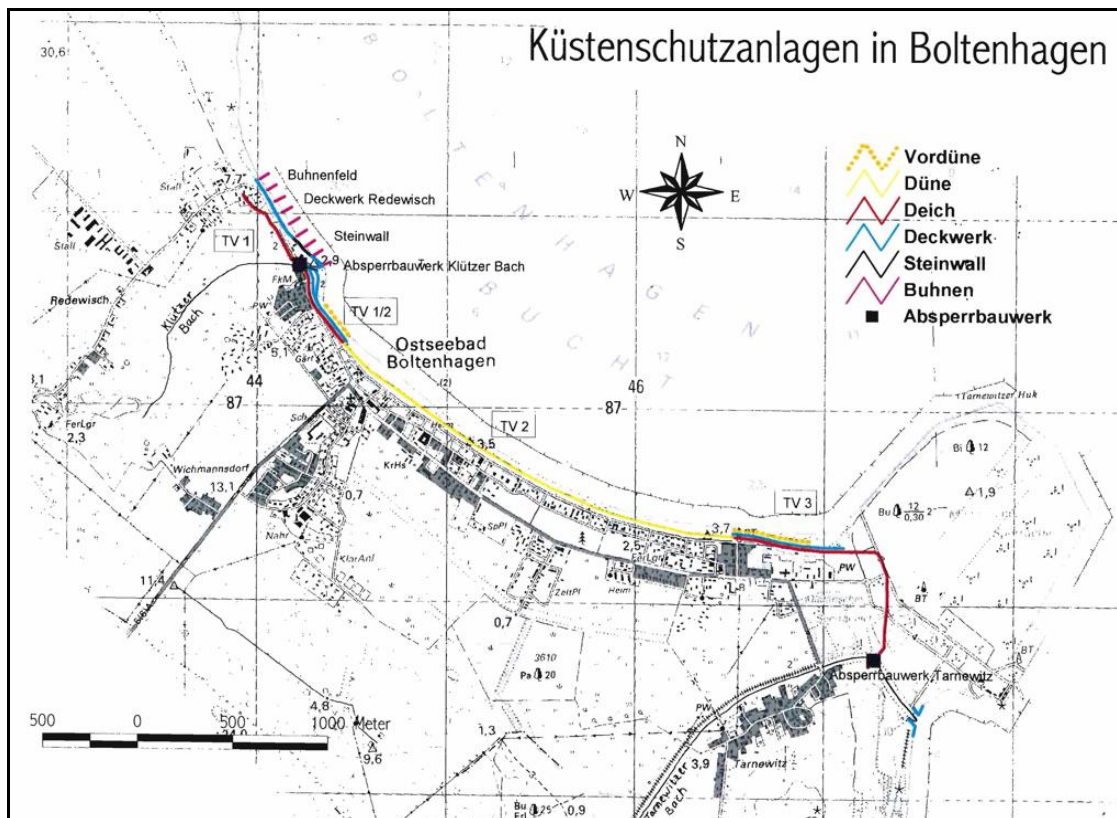


Abbildung: Übersicht über die bestehenden Küstenschutzanlagen im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Für Hochwasserereignisse mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der relevanten Schutzgüter insbesondere der menschlichen Gesundheit zu rechnen. Im Falle des Worst Case Ereignisses geringer Wahrscheinlichkeit - Extrem-Ereignis HQ_{extrem} (HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen) und der großflächigen Überflutung des Küstengebietes, in dem der Vorhabenstandort liegt, kann das Wasser nicht mehr über Notwasserwege abgeleitet werden. Der Vorhabenträger trifft hier bauliche, mobile und operative Vorsorge- und Schutzmaßnahmen:

Hotel:

- Anordnung Beherbergungsräume ab 1. OG (+ 7,11 NHN)
- vorzugsweise Anordnung von Technikräumen mit sicherheitsrelevanter sowie hochwertiger Technik in den Obergeschossen bzw. Schutz durch Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- Schutz der EG-Eingänge durch mobile Maßnahmen (Sandsäcke)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

MA-Wohnen:

- Anordnung der Wohnungen ab 1. OG (+ 4,50 NHN), im EG nur Parkplätze, Abstellräume und Technik.
- Sicherung der Technikräume durch den Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken)
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

Parkpalette:

- operative Maßnahmen: die PKW's müssen entfernt und die Elektroversorgung abgeschaltet werden, dann ist eine mögliche Überflutung unkritisch.

Im Rahmen der Außenplanung werden laut fachplanerischem Bericht keine Schutzmaßnahmen im Fall von Hochwasser getroffen. Bauliche Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen sind hier durch den Bauträger vorzusehen.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze sollten die Bauarbeiten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Reptilien

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

Amphibien

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

8. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9. Ökologische Baubegleitung

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

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920³ und R SBB 2023⁴) zu berücksichtigen. Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und

Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“. ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen für geschützte Bäume gemäß NatSchAG M-V bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

10. Waldabstand

Die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ gilt als Waldgrenze. Hiernach liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 20 LWaldG M-V). Südlich der „Ostseeallee“ vorhandene Bebauung gilt als prägend. Der prägende Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des 30 m Waldabstandes und innerhalb des prägenden Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen.

11. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

12. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

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

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

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

13.1 Externer Ausgleich durch Kompensationsflächenäquivalente

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) in Höhe von 29.250,71 KFÄ wird über Ökopunkte und Vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

13.2 Baumersatz

Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 50 Bäume zur Anpflanzung festgelegt. Ersatzpflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können, sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchzuführen. Außerhalb des Plangebietes sind bis zu 84 Bäume als Ersatz zu pflanzen oder sollen alternativ durch eine Ausgleichszahlung kompensiert werden.

In Abhängigkeit von der Zahl der Anpflanzungen im Plangebiet ergibt sich die Zahl der außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichspflanzungen. Von den 129 anzupflanzenden Ausgleichsbäumen sind abzüglich der Ausgleichspflanzungen im Plangebiet die externen Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Der unteren Naturschutzbehörde ist die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vor Satzungsbeschluss vorzulegen (§) Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Die Untere Naturschutzbehörde ist dann über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

14. **Belange der Bundeswehr**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Nach ihrem bisherigen Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Belange der Bundeswehr der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

15. **Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

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

16. **Natura2000-Verträglichkeit**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde die Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) durchgeführt. Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) zu bewerten.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vorgenommen. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu bewerten.

Im Ergebnis ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura2000-Gebiete zu bewerten. Eine Verträglichkeitsprüfung für die Natura2000-Gebiete muss nicht durchgeführt werden.

17. Regelung zum anfallenden Oberflächenwasser

Für die bebauten und unbebauten Flächen ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu sichern. In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung wurde ein Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer/Antrag auf Versickerung für das Grundstück gestellt. Dezentrale Maßnahmen wie Versickerung und Rückhaltung werden auf dem Grundstück umgesetzt. Eine Versickerung des auf dem Gelände „Hotel und Parken“ anfallenden Niederschlagswassers kann vollständig auf dem Grundstück erfolgen. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde vom 02.07.2025 liegt vor. Für das Grundstück des Mitarbeiterwohnens kann das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden. Der abzuleitende Überschuss wurde durch den Fachplaner mit 20,0 l/s angegeben. Die Ableitung des Überschusses ist über die Straße zur Reithalle geregelt. Die rechtlichen Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung sind zu beachten. Im Falle von Starkregen erfolgt die Regenwasserrückhaltung vollständig auf dem Grundstück gemäß DIN 1986-100 bis einschließlich dem 30-jährigen Regenereignis.

18. Gebäudetechnik

Für die Gebäudetechnik wird empfohlen, die schalltechnischen Anforderungen zur technischen Gebäudeausrüstung im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Die Plausibilität zur Errichtung der Gebäudetechnik ist Gegenstand des Schallgutachtens vom 03.07.2025.

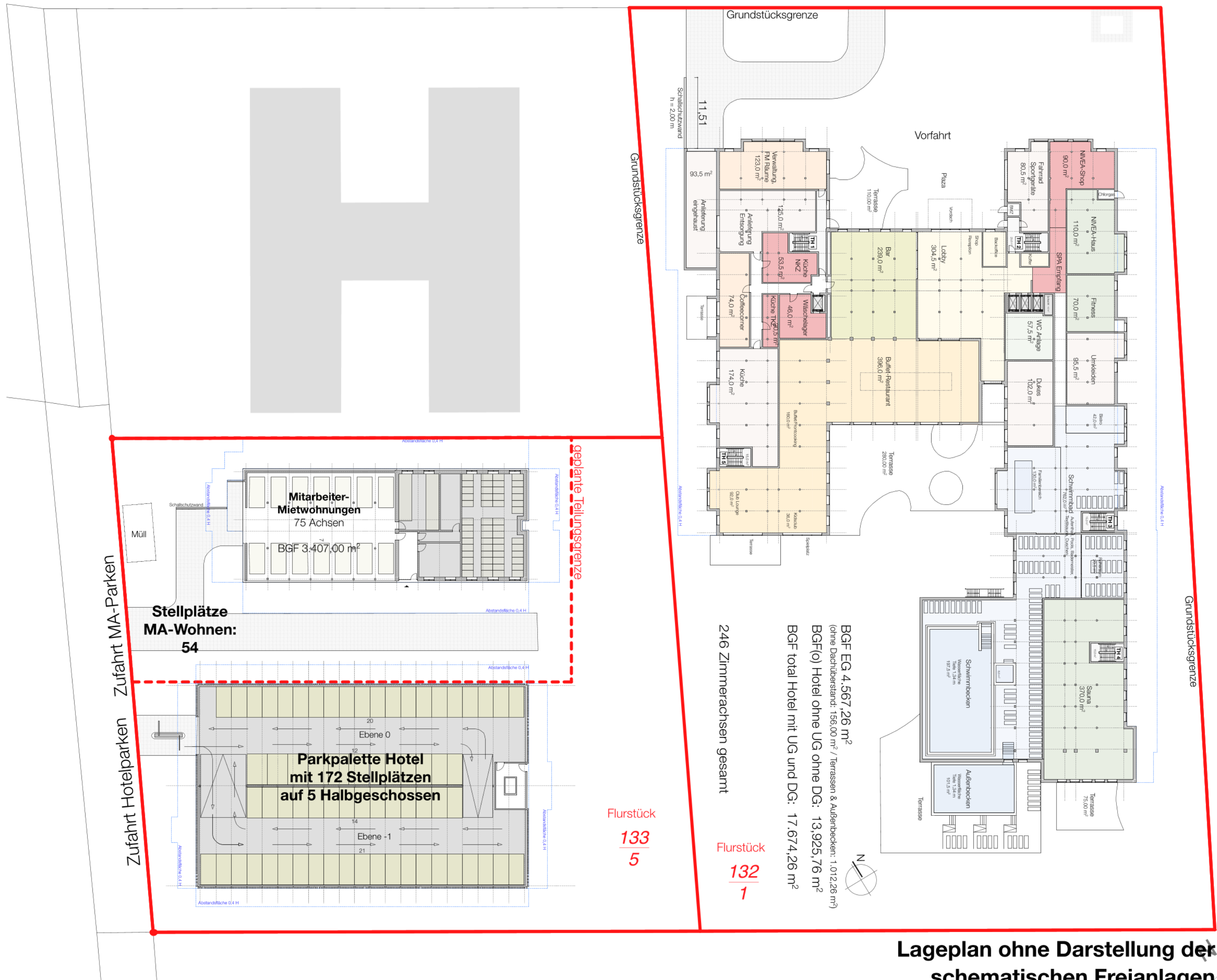
¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

² Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁴ Die R SBB Ausgabe 2023 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ersetzt die RAS-LP 4, Ausgabe 1999 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. In der neuen Richtlinie sind die Hinweise zum Schutz von Tieren bei Baumaßnahmen entfallen. Die Sicherstellung des Artenschutzes wird durch die H-Art „Hinweise zur Artenschutzprüfung“ festgelegt. Die gedruckte Fassung der R SBB 2023 ist erhältlich beim FGSV Verlag, Wesselingener Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

Ostseeallee




HOTEL:	
Grundfläche:	5.632,26 m²
Gebäude 4.567,26 m ² / Dachüberstand 156,00 m ² / Terrassen & Außenbecken 909,00 m ²	
Geschossfläche:	13.924,26 m²
EG 4.567,26 m ² / 1.OG 3.482,00 m ² / 2.OG 3.482,00 m ² / 3.OG 2.393,00 m ² davon Spa-Bereich 1.512,00 m ² (ohne Dachüberstand, Terrassen und Außenbecken)	
PARKPALETTE:	
Grundfläche:	1.798,79 m²
Geschossfläche:	4.496,97 m²
MA-WOHNEN:	
Grundfläche:	851,75 m²
Geschossfläche:	3.407,00 m²
EG 851,75 m ² / 1.OG 851,75 m ² / 2.OG 851,75 m ² / 3.OG 851,75 m ²	

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke ¹³²/₁ & ¹³³/₅

	Grundstücksgröße	12.741,00 m ²
	Grundfläche Hotel:	5.632,26,00 m ²
	inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand	
	Geschossfläche Hotel:	13.924,26 m ²
	GRZ I: 0,44	GFZ: 1,09
	GRZ (nur Gebäude): 0,36	
	Grundstücksgröße	7.142,00 m ²
	Grundfläche:	2.650,54 m ²
	Parkpalette 1.798,79 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	
	Geschossfläche:	7.903,97 m ²
	Parkpalette 4.496,97 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	
	GRZ I: 0,37	GFZ: 1,11
	GRZ I MA-Wohnen: 0,12	GFZ MA-Wohnen: 0,48
	GRZ I Parkpalette: 0,25	GFZ Parkpalette: 0,63

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück ¹³³/₅



Grundstück Hotel & Parken ca. 16.994,00 m²

Grundfläche: 7.431,05 m²

Hotel: 5.632,26 m² / Parkpalette 1.798,79 m²

Geschossfläche: 18.421,23 m²

Hotel: 13.924,26 m² / Parkpalette 4.496,97 m²

GRZ I: 0,44

GFZ: 1,08



Grundstück MA-Wohnen ca. 2.889,00 m²

Grundfläche: 851,75 m²

MA-Wohnen 851,75 m²

Geschossfläche: 3.407,00 m²

MA-Wohnen 3.407,00 m²

GRZ I: 0,29

GFZ: 1,18

Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche

	Grundstücksgröße	19.883,00 m ²
	Grundfläche:	8.282,80 m ²
	Hotel: 5.632,26 m ² / Parkpalette 1.798,79 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	
	Geschossfläche:	21.828,23 m ²
	Hotel: 13.924,26 m ² / Parkpalette 4.496,97 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	
	GRZ I: 0,42	GFZ: 1,10



Werner Genest und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

VMPA Schallschutzprüfstelle DIN 4109
Messstelle nach § 29b BImSchG^{*)}



^{*)} Ludwigshafen: Geräusche und Erschütterungen
Berlin und Dresden: keine Akkreditierung

Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz,
Bauphysik und Energieeinsparung

GUTACHTEN NR. 040P8 G1

**Aja Resort Boltenhagen
B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“
- Schallimmissionsprognose**

Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH
Lange Straße 1a
18055 Rostock

Erstellungsdatum:

04.07.2025

Verfasser:

Dipl.-Ing. Michael Palzkill

Hauptsitz

Parkstraße 70
67061 Ludwigshafen/Rhein
Telefon: 0621 / 58 615 0
Telefax: 0621 / 58 235 4
E-Mail: info@genest.de

Büro Berlin

Heerstraße 24-26
14052 Berlin
Telefon: 030 / 2 06 73 58-0
Telefax: 030 / 2 06 73 58-28
E-Mail: berlin@genest.de

Büro Dresden

Altplauen 19h
01187 Dresden
Telefon: 0351 / 47 005 380
Telefax: 0351 / 47 005 399
E-Mail: dresden@genest.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	1
2.	Zugrunde gelegte Normen und Richtlinien.....	1
3.	Planunterlagen und Ausgangsdaten.....	3
4.	Örtliche Situation.....	3
5.	Schalltechnische Anforderungen.....	7
5.1	DIN 18005 - "Schallschutz im Städtebau"	7
5.2	DIN 4109 - "Schallschutz im Hochbau"	7
5.3	Immissionsschutz nach TA Lärm	7
5.4	Verkehrsräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen	8
6.	Schalltechnische Ausgangsdaten.....	9
6.1	Verkehrslärm	9
6.2	Anlagenlärm	11
6.2.1	Pkw-Erschließung des Hotels	11
6.2.1.1	Schallleistungspegel je Parkplatz.....	12
6.2.1.2	Innenpegel und Schallabstrahlung der Parkpaletten	13
6.2.1.3	Zufahrten	14
6.2.2	Pkw-Erschließung des Mitarbeiterwohnens	14
6.2.3	Lkw-Erschließung	15
6.2.3.1	Lkw-Verkehr	16
6.2.3.2	Lkw-Kühlung.....	16
6.2.3.3	Warenumschlag.....	17
6.2.4	Außengastronomie	17
6.2.5	Gebäudetechnik	18
6.2.6	Vorbelastung	18
7.	Immissionsberechnung und Beurteilung	19

7.1	Verkehrsgeräusche im Plangebiet	19
7.2	Verkehrsgeräusche im Umfeld.....	20
7.3	Anlagengeräusche im Umfeld.....	20
7.3.1	Ermittlung der Beurteilungspegel	20
7.3.2	Qualität der Ergebnisse	21
7.3.3	Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte	21
8.	Schallschutzmaßnahmen.....	22
8.1	Gebäudekubaturen und Baureihenfolge	22
8.2	Schallschutzwände	22
8.3	Einhausung	22
8.4	Asphaltierte Fahrgassen.....	23
8.5	Schalldämmung der Außenbauteile	23
8.6	Gebäudetechnik	23
9.	Zusammenfassung	24
	Anlagenverzeichnis	

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Boltenhagen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Hotel aja Resort Boltenhagen“ zur Realisierung eines Hotels entsprechend dem aja Markenstandard mit ca. 221 Zimmern, einer Parkpalette, Gastronomie und Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die folgenden Belange geprüft werden:

- Die Beurteilungspegel durch Verkehrsräusche sind zu ermitteln und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen.
- Die Verkehrsräusche im Umfeld sollen im Bestand ermittelt und für den Fall der Vorhabensrealisierung prognostiziert werden, sodass die Umweltauswirkungen im Umweltbericht beurteilt werden können.
- Die Beurteilungspegel durch Anlagengeräusche, die durch das geplante Hotel und die Stellplatzanlagen verursacht werden, sind zu prognostizieren und gemäß der TA Lärm zu beurteilen.

2. Zugrunde gelegte Normen und Richtlinien

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens wurden die folgenden einschlägigen Normen, Richtlinien und Regelwerke zugrunde gelegt:

[1] *DIN 18005-1: 2023-07, Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.*

[2] *DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen.*

[3] *TA-Lärm:1998-08-26, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).*

- [4] 16. BImSchV:1990-06-12, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) i.V.m. Änderung d. Art. 1 v. 18.12.2014.
- [5] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2019.
- [6] Parkplatzlärmstudie:2007-06. Auflage, "Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen", herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz.
- [7] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie:1995, "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen", Schriftenreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192.
- [8] VDI 3770:2012-09, Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen.
- [9] DIN ISO 9613-2:1999-10; Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.

3. Planunterlagen und Ausgangsdaten

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden folgende Planunterlagen zugrunde gelegt:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

- a) Freianlagenplan (Stand 14.02.2025)
- b) Systemschnitt Parkpalette und Mitarbeiter Wohnen (Stand vom 17.06.2025)
- c) Grundriss Parkpalette EG (Ebene – 1 & Ebene 0) (Stand 17.06.25)
- d) Ansichten Parkpalette (Stand 17.06.25)
- e) Betriebsbeschreibung (Stand:13.02.2023)
- f) Drohnenbilder des Untersuchungsgebiets vom 26.02.2024

Stadt Boltenhagen

- g) Flächennutzungsplan (Stand: 01.2021)
- h) Bebauungsplan Nr.2C (2005)
- i) Bebauungsplan Nr.15 (2017)

BERNARD Gruppe ZT GmbH

- j) Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, Bebauungsplan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ (03/2024)

4. Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ostseeallee in der Gemeinde Bolthagen (siehe Abbildung 1). Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 (Sondergebiet) an, in welchem ein Pflegeheim für Senioren liegt. An den beiden südlichen Fassaden befinden sich keine Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (siehe Abbildung 3). Westlich grenzt das Plangebiet an einen Ableger der Ostseeallee, der ebenfalls Ostseeallee heißt (Im Folgenden „Nebenstraße“). Dahinter befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 C, der an der Ostseeallee (Hauptstraße) ein allgemeines Wohngebiet, südlich davon einen öffentlichen Parkplatz und einen Reitstall (Sondergebiet) umfasst. Der Parkplatz hat 225 Stellplätze und stellt immissionsschutzrechtlich eine Verkehrsanlage dar. Östlich des Plangebiet grenzt ein schmales unbebautes Grundstück an, auf dem die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich zulässig wäre. Noch weiter östlich grenzen mehrere Ferienwohnungen und ein Apartment-Hotel an, die sich ebenfalls in einem Sondergebiet befinden. Die

angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sind auftragsgemäß entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Pflegeanstalt zu beurteilen.

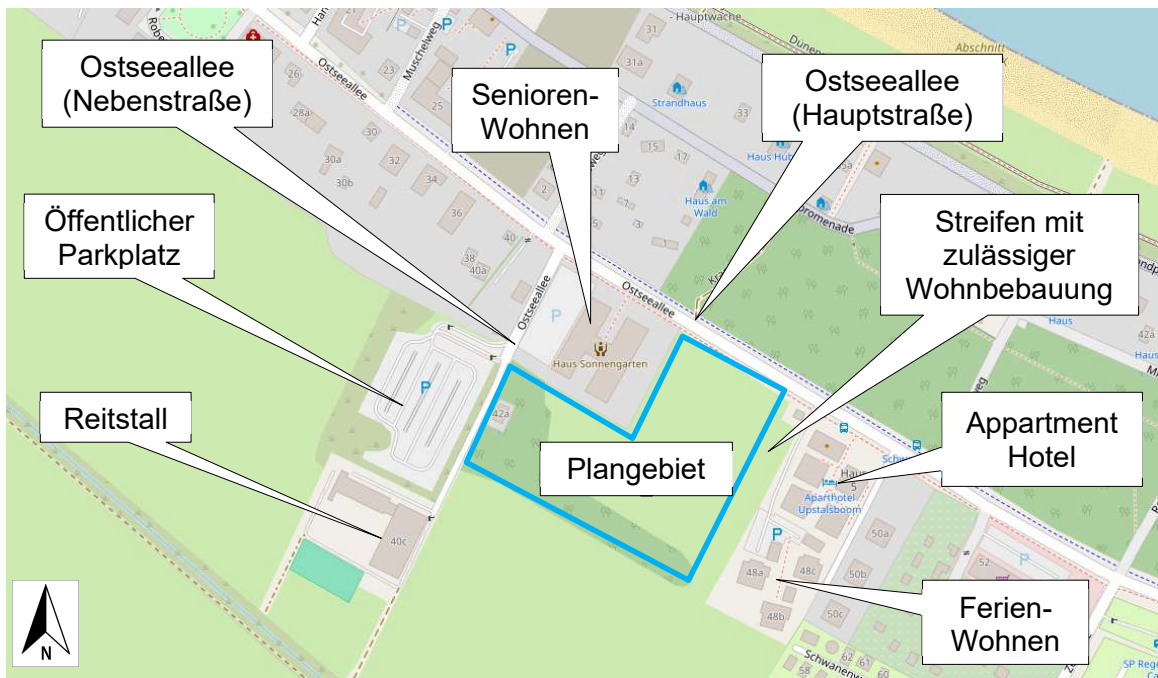


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet, Bildquelle: openstreetmaps



Abbildung 2: Plangebiet, Bildquelle: a)

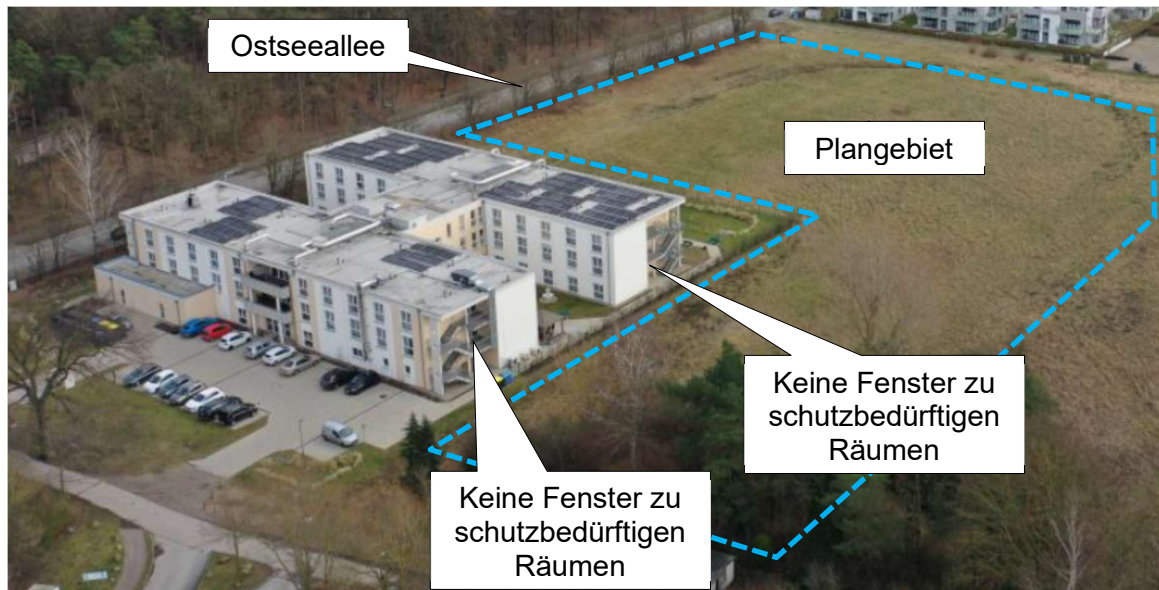


Abbildung 3: Drohnenaufnahme, Quelle: f)

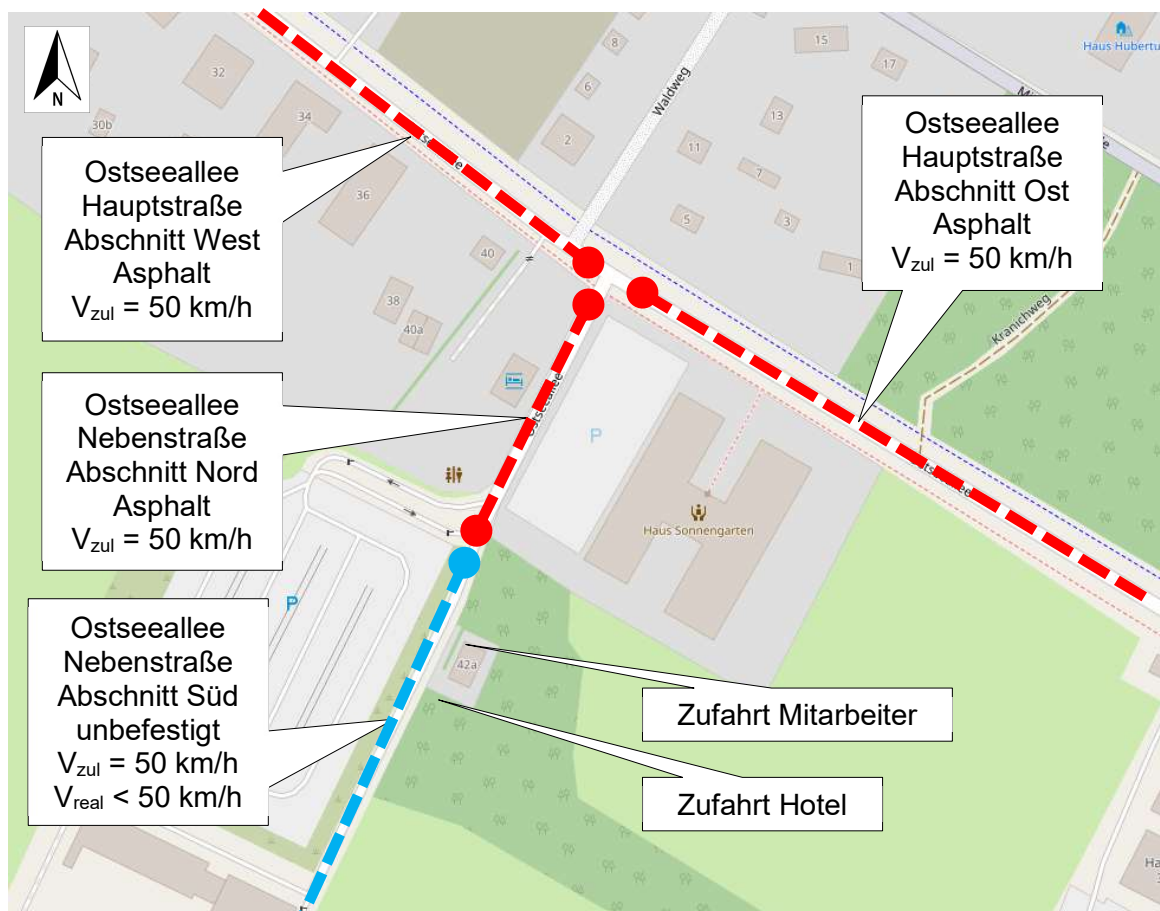


Abbildung 4: Relevante Straßenabschnitte, Bildquelle: openstreetmaps

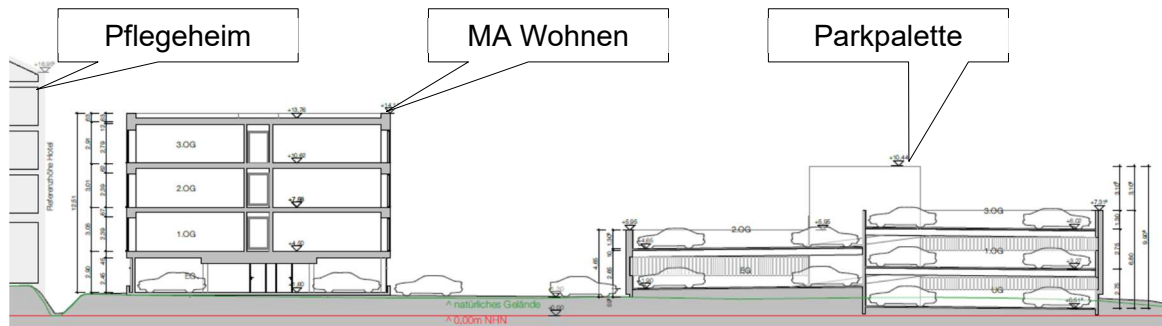


Abbildung 5: Geplante Parkpalette im Schnitt, Quelle: b)

Die Hauptstraße ist asphaltiert und es gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul.} = 50 \text{ km/h}$. Die Nebenstraße ist bis zur Zufahrt zu den Stellplätzen des Hotels ebenfalls asphaltiert (Abschnitt Nord). Es gilt ebenfalls $v_{zul.} = 50 \text{ km/h}$. Südlich davon ist die Nebenstraße unbefestigt (Abschnitt Süd), sodass die tatsächliche Fahrzeuggeschwindigkeit in der Regel geringer ist. Die relevanten Straßenabschnitte sind in der Abbildung 4 mit den entsprechenden Eigenschaften dargestellt.

Im östlichen Teil des Plangebiets ist die Errichtung des Hotels vorgesehen, was von der Ostseeallee (Hauptstraße) erschlossen wird. Die Anlieferung durch Lkw erfolgt an der westlichen Fassade (siehe Abbildung 2) innerhalb einer Einhausung. In Verlängerung der Einhausung ist zudem die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, welche die Rangierbewegungen der Lkw in Richtung Pflegeheim abschirmt. Zudem stehen hier acht Pkw-Stellplätze für die Be- und Entladung von Hotelgästen im Zuge des Check-In und Check-Out zur Verfügung. Im Innenhof des Hotels ist eine Außengastronomie mit 130 Sitzplätzen vorgesehen, die gemäß Betriebsbeschreibung von 07:00 bis 22:00 Uhr geöffnet ist.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist die Errichtung der Mitarbeiterwohnungen und der Pkw-Stellplätze vorgesehen. Aus Gründen des Schallschutzes wird der Baukörper des Mitarbeiterwohnen so platziert, dass er die Parkpalette des Hotels und die ebenerdigen Stellplätze zwischen den beiden Baukörpern in Richtung des Pflegeheims abschirmt. Die Parkpalette des Hotels wird über eine separate Zufahrt erschlossen. Sie weist zweieinhalb Ebenen auf. Die obere Ebene ist nicht überdacht. Die Fassade ist zwar begrünt, aber schalltechnisch offen (siehe Abbildung 5).

5. Schalltechnische Anforderungen

5.1 DIN 18005 - "Schallschutz im Städtebau"

Die DIN 18005-1 [1] enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese betragen bezogen auf den Verkehrslärm für

Allgemeine Wohngebiete (WA)

- $OW_T = 55 \text{ dB(A)}$ tags und
- $OW_N = 45 \text{ dB(A)}$ nachts,

Mischgebiete (MI)

- $OW_T = 60 \text{ dB(A)}$ tags und
- $OW_N = 50 \text{ dB(A)}$ nachts.

Im vorliegenden Fall sind die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche zu ermitteln und mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Aufgrund der vorliegenden Nutzungsmischung im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Es wird eine Beurteilungszeit von 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet.

5.2 DIN 4109 - "Schallschutz im Hochbau"

Die DIN 4109:2018-01 [2] regelt unter anderem die mindestens zu erfüllende Schalldämmung der Außenbauteile zu schutzbedürftigen Räumen. Wenn von einer erhöhten Lärmeinwirkung auszugehen ist, werden die bauordnungsrechtlich geschuldeten Anforderungen der DIN 4109-1 [2] üblicherweise im Bebauungsplan festgesetzt, da die Einhaltung dieser Anforderung andernfalls nicht behördenseitig im Bauantragsverfahren überprüft werden muss.

5.3 Immissionsschutz nach TA Lärm

Um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicherzustellen, ist im Vorgriff auf das Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen, ob die Anforderungen der TA Lärm [3] erfüllt werden können. Damit ist auch sichergestellt, dass die schalltechnischen

Orientierungswerte der DIN 18005 [1] eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte betragen für

Allgemeine Wohngebiete

- $IRW_T = 55 \text{ dB(A)}$ tags
- $IRW_N = 40 \text{ dB(A)}$ nachts

Pflegeanstalten

- $IRW_T = 45 \text{ dB(A)}$ tags
- $IRW_N = 35 \text{ dB(A)}$ nachts

Für den Vergleich der Immissionsrichtwerte muss auf der Grundlage der berechneten Schallimmissionen an den Immissionsorten ein Beurteilungspegel gebildet werden. Dieser setzt sich aus den äquivalenten Dauerschalldruckpegel (L_{Aeq}) während der Beurteilungszeit (T_r) und Zuschlägen nach verschiedenen Kriterien zusammen. Die Immissionsrichtwerte gelten im Beurteilungszeitraum Tag für den Zeitraum von 16 Stunden (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) wird die lauteste volle Nachtstunde herangezogen. Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn sie von einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen um mehr als 30 dB tags oder 20 dB nachts überschritten werden.

5.4 Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen

Die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche im Umfeld und deren mögliche Zunahme sollen im Folgenden quantifiziert werden, sodass eine qualitative städtebauliche Abwägung erfolgen kann. Es gibt diesbezüglich keine gesetzlichen Grenzwerte.

Bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der in der Rechtsprechung gefestigten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts führt die Abwägung in der Regel zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation zu ergreifen sind.

Darüber hinaus sind die Verkehrsgeräusche außerhalb des Betriebsgrundstücks auch gemäß dem Punkt 7.4 der TA Lärm zu beurteilen. Demnach sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [4]) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese betragen für allgemeine Wohngebiete $IGW_T = 59$ dB(A) und $IGW_N = 49$ dB(A) und für Altenheime $IGW_T = 57$ dB(A) und $IGW_N = 47$ dB(A).

6. Schalltechnische Ausgangsdaten

6.1 Verkehrslärm

Die verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren (j) gibt den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall am Knotenpunkt der Ostseeallee (Hauptstraße / Nebenstraße) an. Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung werden die vier in der Abbildung 4 dargestellten Abschnitte der Ostseeallee unterschieden: Der asphaltierte (Nord) und der unbefestigte (Süd) Bereich der Nebenstraße sowie die Hauptstraße westlich und östlich der Nebenstraße. In der verkehrstechnischen Untersuchung werden keine Aussagen zum Lkw-Anteil getroffen, sodass dieser gemäß der Tabelle 2 der RLS-19 [5] zur sicheren Seite hin abgeschätzt werden muss. Ebenso gibt es keine Angaben zur Verkehrsstärke für den südlichen Bereich der Nebenstraße. Diesbezüglich wird die Annahme getroffen, dass das Verkehrsaufkommen hier ca. 350 Kfz/24h geringer ist als im nördlichen Bereich, da weder der öffentliche Parkplatz, noch die Stellplätze des Hotels über diesen Bereich der Nebenstraße erschlossen werden.

Es ergeben sich die Daten der Tabelle 1 (Prognose-Nullfall) und der Tabelle 2 (Prognose-Planfall) für die Berechnungen der Schallemissionen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19).

Tabelle 1: Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall

Straße			DTV	M,tags			M,nachts		
Name	Abschnitt	Kategorie	Kfz/24h	Kfz/h	p1 in %	p2 in %	Kfz/h	p1 in %	p2 in %
Hauptstr.	West	Gemeinde- straße	4.050	232,9	3,0	4,0	40,5	3,0	4,0
	Ost		3.400	195,5	3,0	4,0	34,0	3,0	4,0
Nebenstr.	Nord		550	31,6	3,0	4,0	5,5	3,0	4,0
	Süd		200	11,5	3,0	4,0	2,0	3,0	4,0

Tabelle 2: Verkehrsmengen im Prognose-Planfall

Straße			DTV	M,tags			M,nachts		
Name	Abschnitt	Kategorie	Kfz/24h	Kfz/h	p1 in %	p2 in %	Kfz/h	p1 in %	p2 in %
Hauptstr.	West	Gemeinde- straße	4.200	241,5	3,0	4,0	42,0	3,0	4,0
	Ost		3.500	201,3	3,0	4,0	35,0	3,0	4,0
Nebenstr.	Nord		750	43,1	3,0	4,0	7,5	3,0	4,0
	Süd		400	23,0	3,0	4,0	4,0	3,0	4,0

Zuschläge für Kreisverkehre oder Lichtsignalanlagen werden aufgrund des Abstands von mehr als 120 m nicht vergeben. Ebenso ergeben sich keine Zuschläge für die Straßenlängsneigung ($|g| \leq 2\%$). Auf der Hauptstraße wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul} = 50$ km/h und nicht geriffelter Gussasphalt ($D_{sd} = 0$ dB) angesetzt. Auf der Nebenstraße werden im nördlichen Bereich ebenfalls eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul} = 50$ km/h und nicht geriffelter Gussasphalt ($D_{sd} = 0$ dB) berücksichtigt.

Im südlichen Bereich ist die Fahrbahn unbefestigt. Die RLS-19 [5] enthält keine Zuschläge für unbefestigte Fahrbahnen. Der Zuschlag für „sonstiges Pflaster“, was einer unbefestigten Fahrbahn möglicherweise am nächsten kommt, beträgt bei 30 km/h $D_{SD} = 5$ dB und bei 50 km/h $D_{SD} = 7$ dB. Hier wird aufgrund der tatsächlich zu erwartenden Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf der unbefestigten Fahrbahn eine Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul} = 30$ km/h und als Fahrbahnbelag „sonstiges Pflaster“ ($D_{sd} = 5$ dB) angenommen. Es ist davon auszugehen, dass dieser Ansatz den tatsächlichen Schallemissionen näherkommt, als es bei einem Ansatz mit $v_{zul} = 50$ km/h auf sonstigem Pflaster der Fall wäre.

6.2 Anlagenlärm

6.2.1 Pkw-Erschließung des Hotels

Die Schallemissionen der Pkw-Erschließung werden gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie [6] berechnet. Für alle Stellplatzanlagen des Hotels werden zunächst die Schallemissionen nach Formel 11a berechnet. Für die überdachten Ebenen wird der sich ergebende Innenraumpegel (nach Formel 16) und zuletzt die Schallabstrahlung durch die offene Fassade ins Freie (nach Formel 18) ermittelt. Die Zufahrten zur Parkpalette und zu den Kurzzeit-Parkern vor dem Hoteleingang werden auf dem Betriebsgrundstück nach Formel 4 berücksichtigt.

Für die zu erwartende Frequentierung der Stellplätze werden im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abweichend vom Verkehrsgutachten die Pauschalwerte der Tabelle 33 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie herangezogen. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um das über 365 Tage des Jahres gemittelte Verkehrsaufkommen, das zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehen ist, sondern um das maximal zu erwartende Verkehrsaufkommen eines Tages bzw. der lautesten Nachtstunde. Es ergeben sich daraus Abweichungen zu den in Kapitel 6.1 genannten Verkehrsmengen. Es werden folgende Parameter in Ansatz gebracht:

- Hotel (>100 Betten): 478 Betten
- Restaurant: 400 m² Gastraumfläche

Für das Restaurant kann in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ein Abschlag von 50 % in Ansatz gebracht werden, da mindestens die Hälfte der Gäste gleichzeitig auch Besucher des Hotels sind und daher nicht mit einem weiteren Pkw anreisen.

Demnach ergeben sich für die Parkpalette folgende Verkehre:

- Hotel: 33 Kfz/h tags, 29 Kfz/h lauteste Nachtstunde
- Restaurant: 24 Kfz/h tags, 24 Kfz/h lauteste Nachtstunde
- Hotel + Restaurant: 57 Kfz/h tags, 53 Kfz/h lauteste Nachtstunde

Für das Kurzzeit-Parken vor dem Hoteleingang wird angenommen, dass tags 50 % der Hotelgäste zusätzlich noch diesen Parkplatz zum Check-in und zum Check-Out nutzen. Nachts wird das Kurzzeit-Parken allerdings nur unregelmäßig und selten genutzt. Es folgt:

- Kurzparker Hotel
 - 06:00 – 22:00: 17 Pkw-Bewegungen
 - Lauteste Nachtstunde: 4 Pkw-Bewegungen

6.2.1.1 SchalleLeistungspegel je Parkplatz

Die verschiedenen Stellplatzanlagen werden in sechs verschiedene Bereiche gegliedert und nach Formel 11a berechnet:

1. Parkpalette, Ebene -1 (35 Stellplätze)
2. Parkpalette, Ebene 0 (32 Stellplätze)
3. Parkpalette, Ebene 1 (35 Stellplätze)
4. Parkpalette, Ebene 2 (35 Stellplätze)
5. Parkpalette, Ebene 3 (35 Stellplätze)
6. Kurzzeit-Parker Hotel (4 Stellplätze zzgl. Behinderten-Stellplätze)

Es wird angenommen, dass sich die Pkw innerhalb der Parkpalette gleichmäßig auf die Stellplätze verteilen und die Fahrgassen asphaltiert werden ($K_{\text{Stro}} = 0 \text{ dB}$). Hinsichtlich der Kurzzeit-Parker vor dem Hotel wird vereinfachend angenommen, dass die Behindertenstellplätze ungenutzt bleiben und sich alle Fahrten auf die dem Pflegeheim nähergelegenen Stellplätze verteilen. Hinsichtlich der Maximalpegel werden die Hinweise des Bayerischen LfU von 2025 [7] berücksichtigt.

- Stellplätze Hotel in Ebene 0
 - Typ: "Hotel", $K_{\text{PA}} = 0 \text{ dB}$, $K_{\text{I}} = 4 \text{ dB}$
 - Stellplätze: 32, $K_{\text{D}} = 3,4 \text{ dB}$
 - SchalleLeistungspegel $L_{\text{w}} = 85,5 \text{ dB(A)}$ (Je vollständiger Leerung/Befüllung)
 - Maximalpegel $L_{\text{WA,max}} = 95,5 \text{ dB(A)}$
 - Vollständige Leerungen/Befüllungen aller Stellplätze je Stunde
 - 06:00 – 22:00 h 0,33
 - Lauteste Nachtstunde: 0,31
- Stellplätze Hotel in Ebene -1, 1, 2 und 3 (jeweils)
 - Typ: "Hotel", $K_{\text{PA}} = 0 \text{ dB}$, $K_{\text{I}} = 4 \text{ dB}$
 - Stellplätze: 35, $K_{\text{D}} = 3,5 \text{ dB}$
 - SchalleLeistungspegel $L_{\text{w}} = 86,0 \text{ dB(A)}$ (Je vollständiger Leerung/Befüllung)
 - Maximalpegel $L_{\text{WA,max}} = 95,5 \text{ dB(A)}$
 - Vollständige Leerungen/Befüllungen aller Stellplätze je Stunde
 - 06:00 – 22:00 h 0,33

- Lauteste Nachtstunde: 0,31
- Kurzzeit-Parker Hotel
 - Typ: "Hotel", $K_{PA} = 0 \text{ dB}$, $K_I = 4 \text{ dB}$
 - Stellplätze: 4, $K_D = 0 \text{ dB}$
 - Schallleistungspegel $L_w = 73,0 \text{ dB(A)}$ (Je vollständiger Leerung/Befüllung)
 - Maximalpegel $L_{WA,max} = 95,5 \text{ dB(A)}$
 - Vollständige Leerungen/Befüllungen aller Stellplätze je Stunde
 - 06:00 – 22:00 h: 4,25
 - Lauteste Nachtstunde: 1,00

6.2.1.2 Innenpegel und Schallabstrahlung der Parkpaletten

Entsprechend des aktuellen Planungsstands ist davon ausgegangen, dass alle Fassaden des Parkdecks eine Höhe von 2,75 m mit einem 0,9 m hohen Lichtband aufweisen (siehe Abbildung 6). Die Ebene 0 ist nach Süden geschlossen, die Ebenen -1 und +1 sind nach Norden geschlossen. Die Brüstung ist massiv.

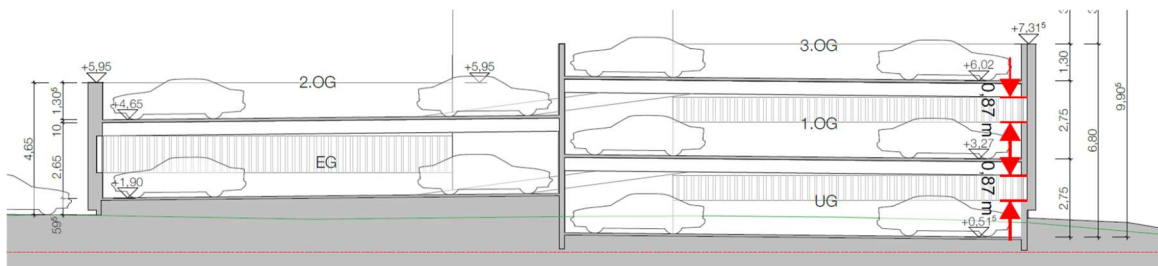


Abbildung 6: Schnitt der aktuellen Parkhausplanung (b)

Daraus ergeben sich folgende geometrische Parameter und resultierende Innenraumpegel je vollständiger Leerung/Befüllung aller Stellplätze.

- Parkpalette Hotel in Ebene -1 und 1
 - Fläche Boden: ca. 1.000 m² Beton ($\alpha_w = 0,03$)
 - Fläche Decke: ca. 1.000 m² Beton ($\alpha_w = 0,03$)
 - Fassade geschlossen ca. 300 m² Beton ($\alpha_w = 0,03$)
 - Fassadenöffnungen: ca. 30 m² Öffnung ($\alpha_w = 1,00$)
 - äquivalente Absorptionsfläche A: ca. 145 m²
- Mittlerer Schalldruckpegel je Ebene, je Bewegung: $L_i = 70,4 \text{ dB(A)}$

- Parkpalette Hotel in Ebene 0
 - Fläche Boden: ca. 1.000 m² Beton ($\alpha_w = 0,03$)
 - Fläche Decke: ca. 1.000 m² Beton ($\alpha_w = 0,03$)
 - Fassade geschlossen ca. 300 m² Beton ($\alpha_w = 0,03$)
 - Fassadenöffnungen: ca. 30 m² Öffnung ($\alpha_w = 1,00$)
 - äquivalente Absorptionsfläche A: ca. 145 m²
- Mittlerer Schalldruckpegel je Ebene, je Bewegung: $L_i = 69,9 \text{ dB(A)}$

Die Schallabstrahlung ergibt sich über die Öffnungsflächen (keine Schalldämmung, $R'_w = 0 \text{ dB}$) und ist in den Anlagen 4 und 5 je Öffnungsfläche benannt.

6.2.1.3 Zufahrten

Für die Linienschallquellen ergibt sich ein linienbezogener Schallleistungspegel von

- $L'_{WA} = 49,7 \text{ dB(A)/m}$
- $L_{WA,max} = 92,5 \text{ dB(A)}$.

Folgende Anzahl an Pkw-Fahrten ergeben sich:

- Einfahrt Hoteleingang (Zielverkehr)
 - 06:00 – 22:00 Uhr: 8,5 Pkw-Bewegungen
 - Lauteste Nachtstunde: 2,0 Pkw-Bewegungen
- Ausfahrt Hoteleingang (Quellverkehr)
 - 06:00 – 22:00 Uhr: 8,5 Pkw-Bewegungen
 - Lauteste Nachtstunde: 2,0 Pkw-Bewegungen
- Zufahrt Parkpalette (Summe aus Quell- und Zielverkehr)
 - 06:00 – 22:00 Uhr: 57 Pkw-Bewegungen
 - Lauteste Nachtstunde: 53 Pkw-Bewegungen

6.2.2 Pkw-Erschließung des Mitarbeiterwohnens

Für die zu erwartende Frequentierung der Stellplätze werden im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abweichend vom Verkehrsgutachten die Pauschalwerte der Tabelle 33 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie herangezogen. Dabei werden folgende Parameter in Ansatz gebracht:

- 53 Stellplätze, 21 Kfz/h tags, 8 Kfz/h lauteste Nachtstunde

Die Stellplatzanlage wird in zwei Bereiche gegliedert und nach Formel 11b bzw. Formel 12 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie berechnet:

1. Ebene 0 des MA-Wohnens 14 Stellplätze
2. Im Freien zwischen den Baukörpern 39 Stellplätze

Es wird angenommen, dass sich die Pkw gleichmäßig auf die Stellplätze verteilen und die Fahrgassen asphaltiert werden ($K_{\text{StrO}} = 0 \text{ dB}$).

- MA-Wohnen im Freien
 - Typ: "Mitarbeiter", $K_{\text{PA}} = 0 \text{ dB}$, $K_i = 4 \text{ dB}$
 - Stellplätze: 39
 - Schallleistungspegel $L_w = 82,9 \text{ dB(A)}$ (Je vollständiger Leerung/Befüllung)
 - Maximalpegel $L_{\text{WA,max}} = 95,5 \text{ dB(A)}$
 - Vollständige Leerungen/Befüllungen aller Stellplätze je Stunde
 - 06:00 – 22:00 h: 0,40
 - Lauteste Nachtstunde: 0,15
- Fahrgasse $L'_{\text{WA}} = 49,7 \text{ dB(A)/m je Kfz}$
 - 06:00 – 22:00 h: 15 Kfz/h
 - Lauteste Nachtstunde: 6 Kfz/h
- MA-Wohnen in Ebene 0
 - Portal $L'_{\text{WA}} = 50 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ je Kfz}$
 - Fahrgasse $L'_{\text{WA}} = 49,7 \text{ dB(A)/m je Kfz}$
 - 06:00 – 22:00 h: 6 Kfz/h
 - Lauteste Nachtstunde: 2 Kfz/h

6.2.3 Lkw-Erschließung

Gemäß der Betriebsbeschreibung (c) erfolgt die Anlieferung für Wäsche wöchentlich und für Lebensmittel täglich (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Häufigkeit der Anlieferungen

Gelieferte Waren	Häufigkeit
Wäsche	3 x Woche
Getränke/Leergutrückholung	2 x Woche
Speisen	3 x Woche
Backwaren	ggf. täglich
Frischgut	2 x Täglich

Für den maßgeblichen Werktag wird von vier Lkw-Anlieferungen ausgegangen, wovon zwei Anlieferungen mit laufender Kühlung, davon eine innerhalb der Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit erfolgt.

6.2.3.1 Lkw-Verkehr

Die Halte- und Anfahrvorgänge werden mit einem Parkplatz gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie (Formel 11a) [6] berücksichtigt. Die Berechnungsparameter lauten wie folgt:

- Parkplatztyp: Autohöfe (Lkw's) $K_{PA} = 14,0 \text{ dB}$, $K_I = 3,0 \text{ dB}$
- Bezugsgröße: 1 Stellplatz $K_D = 0 \text{ dB}$,
- Fahrgassen: Asphaltiert $K_{StrO} = 0 \text{ dB}$
- Schalleistungspegel Parkplatz $L_{WA} = 80 \text{ dB(A)}$ (je Bewegung)
- Maximalpegel: Druckluftbremse $L_{WA,max} = 108 \text{ dB(A)}$

Die Fahrbewegungen zum Erreichen der Halteposition werden als Linienschallquellen entsprechend der Hessischen Lkw-Studie [7] berücksichtigt.

Die Berechnungsparameter für die Linienschallquellen im Freien lauten

- Schalleistungspegel Linienschallquelle vorwärts: $L_w' = 63 \text{ dB(A)/m}$
 $L_{W,max} = 108 \text{ dB(A)}$
- Schalleistungspegel Linienschallquelle rückwärts: $L_w' = 68 \text{ dB(A)/m}$
 $L_{W,max} = 108 \text{ dB(A)}$

6.2.3.2 Lkw-Kühlung

Für die Lkw-Kühlung wird der Schalleistungspegel von

- $L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$

aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [6] (Anhang 8, Anmerkung 34) als Punktschallquelle in 3 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich angesetzt. Die kurzzeitige Geräuschspitze beträgt

- $L_{WA,max} = 103 \text{ dB(A)}$.

Es wird von einer Laufzeit der Kühlung von durchschnittlich 15 Minuten pro Anlieferung ausgegangen. Davon werden 15 Minuten zwischen 06:00 – 07:00 Uhr und 15 Minuten zwischen 07:00 – 20:00 Uhr berücksichtigt.

6.2.3.3 Warenumschlag

Die Rollgeräusche im Inneren des Lkw werden entsprechend der Hessischen Lkw-Geräuschestudie 1995 [9] (Kapitel 5.3) als horizontale Flächenschallquelle in 1,5 m Höhe über Gelände berücksichtigt. Demnach beträgt der über eine Stunde gemittelte Schallleistungspegel für eine Rollbewegung $L_{WA,1h} = 75 \text{ dB(A)}$. Bei durchschnittlich 10 Rollbewegungen je Anlieferung ergibt sich je Lkw-Anlieferung ein Schallleistungspegel von

- $L_{WA} = 85 \text{ dB(A)}$.

Das Überfahren der fahrzeugeigenen Ladebordwand mit einem Rollcontainer wird als Punktschallquelle auf Geländehöhe entsprechend der Hessischen Lkw-Geräuschestudie 2024 [9] (Kapitel 5.3) berücksichtigt. Für eine Überfahrt ergeben sich $L_{WA,1h} = 78 \text{ dB(A)}$ und ein $L_{WA,max} = 112 \text{ dB(A)}$. Es wird von 10 Überfahrten je Lkw-Anlieferung ausgegangen. Daher gilt je Anlieferung:

- $L_{WA} = 88 \text{ dB(A)}$,
- $L_{WA,max} = 112 \text{ dB(A)}$.

6.2.4 Außengastronomie

Die Freisitzfläche im Innenhof wird analog eines Schankgartens gemäß VDI 3770 [8] als Flächenschallquelle in einer Höhe von 1,2 m über Gelände berücksichtigt. Das zugehörige Restaurant wird gemäß Betriebsbeschreibung (c) von 07:00 – 22:00 Uhr betrieben. Es wird von 130 Sitzplätzen ausgegangen.

Der Schallleistungspegel beträgt damit:

- $L_{WA} = 88,1 \text{ dB(A)} + K_I$
- $K_I = 1,3 \text{ dB}$
- $L_{WA,max} = 95,0 \text{ dB(A)}$

6.2.5 Gebäudetechnik

Die Schallleistungspegel der technischen Gebäudeausrüstung können zum jetzigen Zeitpunkt nur abgeschätzt werden, da noch keine Geräte ausgelegt und ausgewählt wurden. Auf dem Dach des Hotels wird im Bereich der Anlieferung eine Punktschallquelle in 2 m über Dach mit einem Schallleistungspegel von:

- $L_W = 70 \text{ dB(A)}$ (00:00 – 24:00 Uhr)

berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Geräte am Immissionsort entsprechend dem Stand der Technik weder impuls- noch tonhaltige Geräuscheinwirkungen verursachen. Die aufgeführten Spezifikationswerte sind als Schallleistungspegel ohne Plustoleranz vom Lieferanten als Garantiewerte zu übernehmen. Andernfalls ist eine rechnerische Überprüfung erforderlich.

6.2.6 Vorbelastung

Das Thema der Vorbelastung durch Anlagengeräusche wird im Folgenden verbal argumentativ behandelt.

Die relevanten Schallquellen des Plangebiets sind insbesondere der anlagenbezogene Kfz-Verkehr, der Warenumschlag und die Außengastronomie. Die vom hier zu beurteilenden Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen sind nur für das Seniorenheim relevant. Die Ferienwohnungen und das Apartment-Hotel, welche sich östlich des Vorhabens befinden, werden durch den Baukörper des Hotels von den relevanten Schallquellen abgeschirmt oder befinden sich bereits in ausreichendem Abstand zu den Schallquellen.

Am Seniorenheim sind relevante Schallimmissionen zu erwarten, sodass die Schallvorbelastung dem Grunde nach auch zu berücksichtigen wäre. Der öffentliche Parkplatz westlich der Nebenstraße sowie alle öffentlichen Straßen fallen allerdings nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm [3], sodass diese nicht als Vorbelastung zu

berücksichtigen sind. Der Reiterhof ist schalltechnisch irrelevant. Die vom Seniorenheim selbst verursachten Schallimmissionen, also die durch die eigenen Schallquellen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen sind gemäß TA Lärm ebenfalls nicht zu betrachten, da die TA Lärm nicht vor dem eigenen Lärm schützt. Somit besteht am Seniorenheim keine relevante Schallvorbelastung durch Anlagengeräusche Dritter, die zur Beurteilung des Plangebiets (B-Plan Nr. 18) zu berücksichtigen wäre. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können daher ausgeschöpft werden.

7. Immissionsberechnung und Beurteilung

Die oben angegebenen schalltechnischen Ausgangsdaten wurden in ein digitales Geländemodell der Software SoundPLAN 9.1 eingearbeitet und darauf aufbauend eine Schallausbreitungsberechnung für die Anlagengeräusche auf dem Betriebsgrundstück gemäß DIN ISO 9613-2 [9] und für die Verkehrsgeräusche gemäß RLS-19 [5] durchgeführt.

7.1 Verkehrsgeräusche im Plangebiet

In der Anlage 3 sind die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche als Fassadenpegel und als Rasterkarte auf den Höhen von 2 m, 5 m, und 8 m über Gelände dargestellt. Bei der flächenhaften Darstellung (Rasterkarte) wird auch die Reflexion an der eigenen Fassade dargestellt, welche bei den Fassadenpegel richtlinienkonform ignoriert wird. Daher kommt es zu geringfügigen Abweichungen zwischen den Darstellungen.

An den zur Hauptstraße ausgerichteten Fassaden kommt es zu Beurteilungspegel von bis zu $L_{rT} = 59$ dB(A) und $L_{rN} = 51$ dB(A). An der zur Nebenstraße orientierten Fassaden der Mitarbeiterwohnungen kommt es zu Beurteilungspegel von bis zu $L_{rT} = 53$ dB(A) und $L_{rN} = 46$ dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 [1] für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden hier somit an der nördlichen Fassade des Hotels um maximal 1 dB nachts überschritten, an allen anderen Bereichen allerdings eingehalten und teilweise deutlich unterschritten.

7.2 Verkehrsgeräusche im Umfeld

In der Tabelle 4 sind die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche vor und nach der Realisierung des Vorhabens sowie die sich daraus ergebenden Pegelzunahmen dargestellt. Dabei wurde auf eine Rundung der Beurteilungspegel auf ganze dB verzichtet. Die Lage der Immissionsorte ist in der Anlage 2 dargestellt. Aus der Tabelle 4 geht hervor, dass Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts nicht erreicht werden sowie dass die Pegelzunahmen an der Nebenstraße maximal 1,1 dB betragen. An der Hauptstraße ergeben sich Pegelzunahmen von maximal 0,2 dB. Organisatorische Schallschutzmaßnahmen nach Punkt 7.4 der TA Lärm [3] sind somit nicht erforderlich.

Tabelle 4: Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche vor u. nach Vorhabenrealisierung

Immissionsort				L _T in dB(A)			L _N in dB(A)		
Nr.	Adresse	Stockwerk	Ausrichtung	Nullfall	Planfall	Δ	Nullfall	Planfall	Δ
1	Ostseeallee 42	2.OG	NW	54,5	55,2	0,7	46,9	47,6	0,7
2	Ostseeallee 42	2.OG	NO	59,9	60,1	0,2	52,3	52,5	0,2
3	Ostseeallee 42b	EG	SO	57,1	58,2	1,1	49,5	50,6	1,1
4	Ostseeallee 48a	1.OG	NO	61,1	61,2	0,1	53,5	53,6	0,1
5	Waldweg 2	1.OG	SW	61,3	61,5	0,2	53,7	53,9	0,2

7.3 Anlagengeräusche im Umfeld

7.3.1 Ermittlung der Beurteilungspegel

Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r wird gemäß TA Lärm [3], Ziffer A.1.4, Gleichung (G2) auf Grundlage der berechneten Schallimmissionen durchgeführt. Dabei wird davon ausgegangen, dass keine ton- oder informationshaltigen Geräusche am Immissionsort feststellbar sein werden ($K_T = 0$ dB). Für die Außengastronomie wurde ein $K_i = 1,3$ dB vergeben. Für die Geräusche des anlagenbezogenen Kfz-Verkehrs und des Warenumschlags wurde auf Literaturangaben zurückgegriffen, die den Impulzzuschlag implizit mit einem höheren Schallleistungspegel berücksichtigen. Er ist daher nicht in der Anlage 4 explizit ausgewiesen ($K_i = 0$ dB). Aufgrund der geringen Entfernung zwischen den Schallquellen und den Immissionsorten sowie zur Absicherung des Prognoseergebnisses wurde auf eine meteorologische Korrektur verzichtet ($C_{met} = 0$ dB). Für die Berechnung der Bodendämpfung wurde der Bodenfaktor $G = 0,3$ für überwiegend schallharten Boden berücksichtigt.

7.3.2 Qualität der Ergebnisse

Die Prognosesicherheit ist maßgeblich durch die Genauigkeit der schalltechnischen Ausgangsdaten und des Berechnungsmodells bestimmt. In der vorliegenden Untersuchung wurden folgende konservative Ansätze berücksichtigt:

- Das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen wurde anhand der Pauschalwerte der Tabelle 33 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie abgeschätzt, was regelmäßig zu einer deutlichen Überschätzung des Verkehrsaufkommens führt.
- Für die Außengastronomie wurde eine Volllast während der gesamten Betriebszeit angenommen, die wahrscheinlich nicht tatsächlich oder nur selten erreicht wird.
- Bei der Schallausbreitungsberechnung wird nach DIN ISO 9613-2 [9] von ungünstigen Bedingungen (Mitwindsituation) ausgegangen.

Die berechneten Beurteilungspegel liegen somit auf der sicheren Seite und können als Obergrenzen der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen angesehen werden.

7.3.3 Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte

Unter den oben angegebenen Randbedingungen wurden gemäß Gleichung (G2) der TA Lärm [3] die Beurteilungspegel und Maximalpegel der Tabelle 5 berechnet. Die Lage der Immissionsorte ist in der Anlage 1 dargestellt. Wie der Tabelle 5 zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte im Umfeld des Vorhabens von den hier zu beurteilenden Anlagen tags und nachts eingehalten. Die detaillierten Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung können der Tabelle der Anlage 4 zu diesem Gutachten entnommen werden.

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte (IRW), Beurteilungs- (L_r) und Maximalpegel (L_{max}) für tags (T) und nachts (N) in dB(A) gemäß TA Lärm [3]

IO	Stockwerk	IRW _T	L _{rT}	IRW _N	L _{rN}	IRW _{T,max}	L _{r,max}	IRW _{N,max}	L _{N,max}
1	2.OG	45	38	35	34	75	54	55	54
2	2.OG	45	34	35	30	75	52	55	47
3	2.OG	45	31	35	26	75	44	55	38
4	2.OG	45	40	35	35	75	63	55	54
5	2.OG	45	43	35	35	75	69	55	54
6	2.OG	45	45	35	35	75	70	55	55
7	2.OG	55	40	40	31	85	65	60	52
8	2.OG	55	31	40	23	85	47	60	36
9	2.OG	55	36	40	32	85	49	60	49

8. Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund von erhöhten Lärmeinwirkungen im Plangebiet und Umgebung sind in den Schallausbreitungsberechnungen bauliche Schallschutzmaßnahmen implizit durch die übergebene Planung und explizit durch eigene Annahmen berücksichtigt worden. Diese sind im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

8.1 Gebäudekubaturen und Baureihenfolge

Der Baukörper des Mitarbeiterwohnens schirmt die Schallimmissionen der Parkpalette in Richtung des besonders sensiblen Pflegeheims ab. Es ist daher sicherzustellen, dass der Baukörper des Mitarbeiterwohnens errichtet worden ist, bevor die Parkpalette durch das Hotel genutzt wird. Da es sich nicht um einen Angebots-, sondern einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollte die Baureihenfolge mit dem Durchführungsvertrag zu regeln sein.

8.2 Schallschutzwände

Es wurden zwei Schallschutzwände berücksichtigt, die die Fahrbewegungen der Kraftfahrzeuge in Richtung des Pflegeheims abschirmen. Sie befinden sich an der Zufahrt des Mitarbeiterwohnens und an der Einhausung für die Lkw-Anlieferungen. Diese sind bereits in den übermittelten Plangrundlagen (a) enthalten gewesen. Ihre Oberkanten Höhe wurde mit 2 m über der angrenzenden Fahrbahn berücksichtigt. Ihr bewertetes Schalldämm-Maß sollte mindestens $R_w = 20$ dB betragen. Es wird empfohlen, diese im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

8.3 Einhausung

Die Lkw-Anlieferungen des Hotels erfolgen in einer Einhausung, die in den Plangrundlagen (a) bereits dargestellt war. Das bewertete Schalldämm-Maß der Wand- und Dachkonstruktion sollte mindestens $R_w = 20$ dB betragen. Zudem wurde für alle innenliegenden Wände und die Decke ein Absorptionsgrad von $\alpha_w = 0,5$ berücksichtigt. Es wird empfohlen, diese Anforderungen im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

8.4 Asphaltierte Fahrgassen

Die Fahrgassen zur Erschließung des Mitarbeiterwohnens, der Parkpalette, der Lkw-Anlieferung und des Kurzzeitparkens wurden als asphaltiert oder akustisch gleichwertig berücksichtigt. Bei geringen Fahrgeschwindigkeiten überwiegen die Motorengeräusche, sodass die Stellplätze auch gepflastert sein können.

8.5 Schalldämmung der Außenbauteile

An den von erhöhten Lärmimmissionen betroffenen Fassaden sollten die Anforderungen der DIN 4109-1 [2] beachtet und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Anlage 5 dargestellt. Daraus geht hervor, dass sich alle Fassaden im Lärmpegelbereich III befinden.

8.6 Gebäudetechnik

Für die Außengeräte der gebäudetechnischen Anlagen wurde im Bereich der Anlieferung ein Schallleistungspegel von

- $L_W = 70 \text{ dB(A)}$ (00:00 – 24:00 Uhr)

berücksichtigt. Eine grundsätzliche Machbarkeit und Vollzugsfähigkeit der Planung wurden damit aufgezeigt. Je nach Lage und Betriebszeit oder durch den Einsatz von Abschirmungen/Kapselungen können auch höhere Schallleistungspegel realisiert werden. Dazu bedarf es aber einer rechnerischen Überprüfung. Die tatsächlichen Geräte können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgelegt werden. Es wird daher empfohlen, die schalltechnischen Anforderungen zur technischen Gebäudeausrüstung im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

9. Zusammenfassung

In der Gemeinde Boltenhagen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 zur Realisierung eines Hotels geplant. Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens war zu untersuchen. Dazu wurden die zu erwartenden Schallimmissionen mit Hilfe eines digitalen Modells zur Schallausbreitungsrechnung prognostiziert.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] im Umfeld des Plangebiets tags und nachts eingehalten. Die Anforderungen aus Punkt 7.4 der TA Lärm, welcher die Fahrzeuggeräusche außerhalb des Betriebsgrundstücks behandelt, werden ebenfalls erfüllt. Die vorhabensinduzierten Pegelzunahmen durch Verkehrsgeräusche außerhalb des Betriebsgrundstücks betragen an der Ostseeallee (Hauptstraße) maximal 0,2 dB und in der Ostseeallee (Nebenstraße) maximal 1,1 dB.

Im Einwirkungsbereich der Ostseeallee (Haupt- und Nebenstraße) kommt es im Plangebiet gemäß der DIN 18005 zu Beurteilungspegeln durch Verkehrsgeräusche von maximal $L_{rT} = 59 \text{ dB(A)}$ und $L_{rN} = 51 \text{ dB(A)}$. An den meisten Fassaden werden die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005-1 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt gemäß DIN 4109-1 maximal $L_a = 65 \text{ dB(A)}$.

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 19 Anlagenblättern.

Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH



Dipl.-Ing. Michael Palzkill

Projektleiter und Büroleitung Berlin



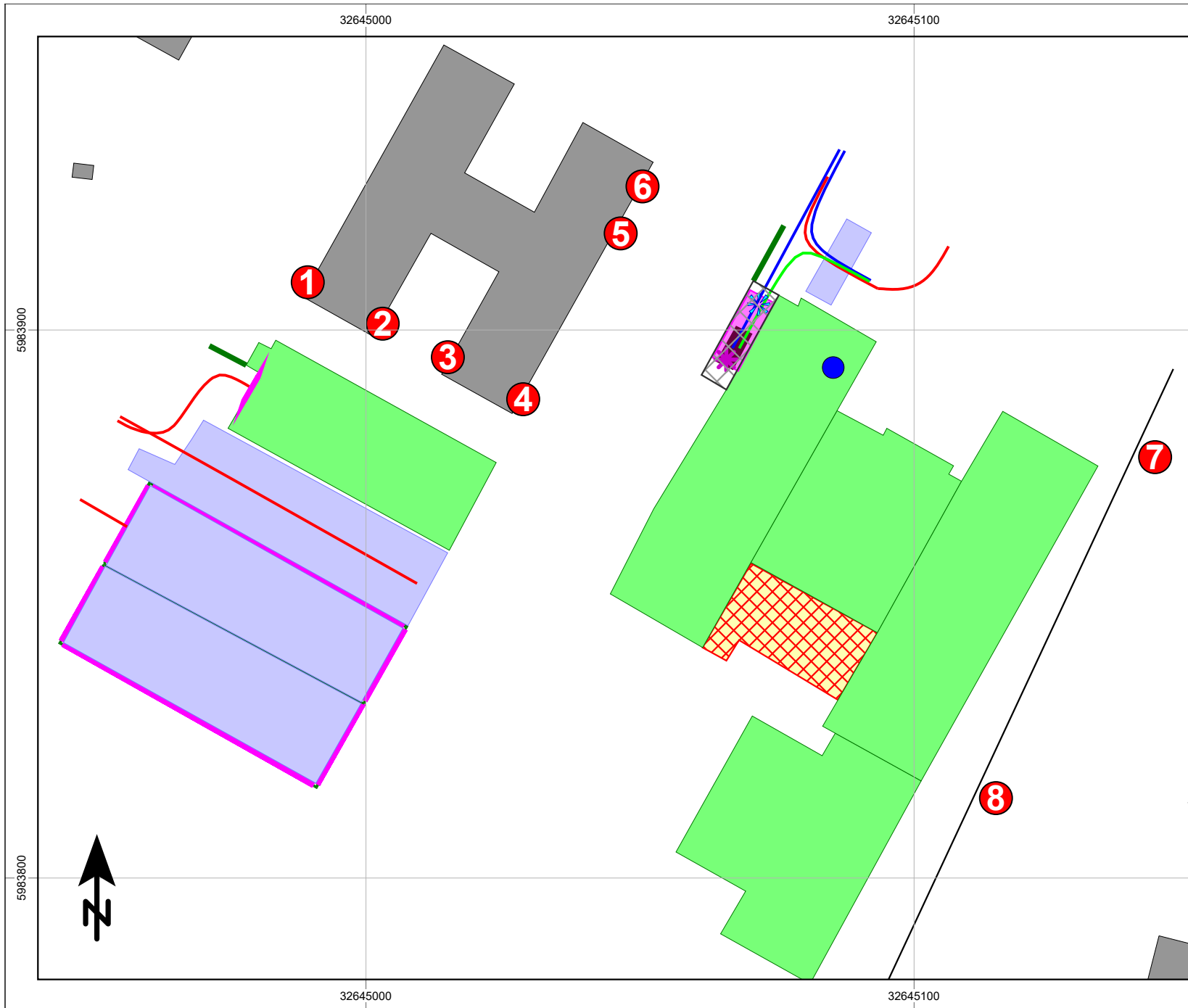
Matthias Nölke, B.Sc.

Projektpartner

Berlin, den 04.07.2025

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Modellübersicht Anlagenlärm	1 Seite
Anlage 2	Modellübersicht Verkehrslärm	1 Seite
Anlage 3	Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche nach DIN 18005	6 Seiten
Anlage 4	Mittlere Schallausbreitung nach TA Lärm	10 Seiten
Anlage 5	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1	1 Seite



Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Modellübersicht Gewerbelärm

Legende:

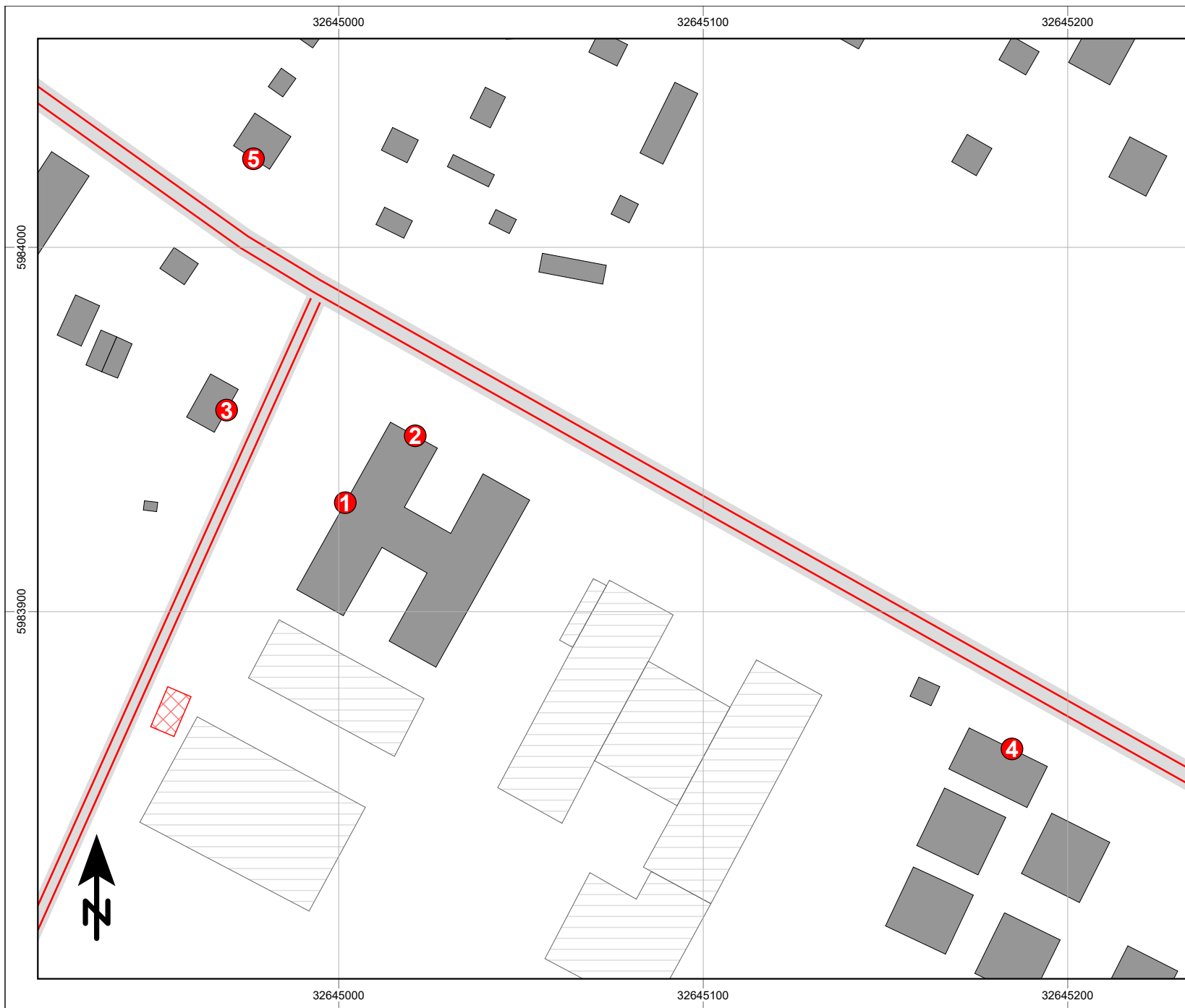
- Gebäude (Bestand)
- Gebäude (Planung)
- Einhausung
- Wand
- Immissionsort mit Nr.
- Außengastronomie
- Pkw-Parkplatz
- Pkw-Fahrgasse
- Lkw-Parkplatz
- Rollbewegungen im Lkw
- Lkw vorwärts
- Lkw rückwärts
- Ladebordwand
- Lkw-Kühlung
- Gebäudetechnik
- Vertikale Flächenquelle

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 m

GENEST
UND PARTNER

Anlage 1
zum Gutachten
Nr.: 040P8 G1



Auftraggeber:






DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Modellübersicht Verkehrslärm

Legende:

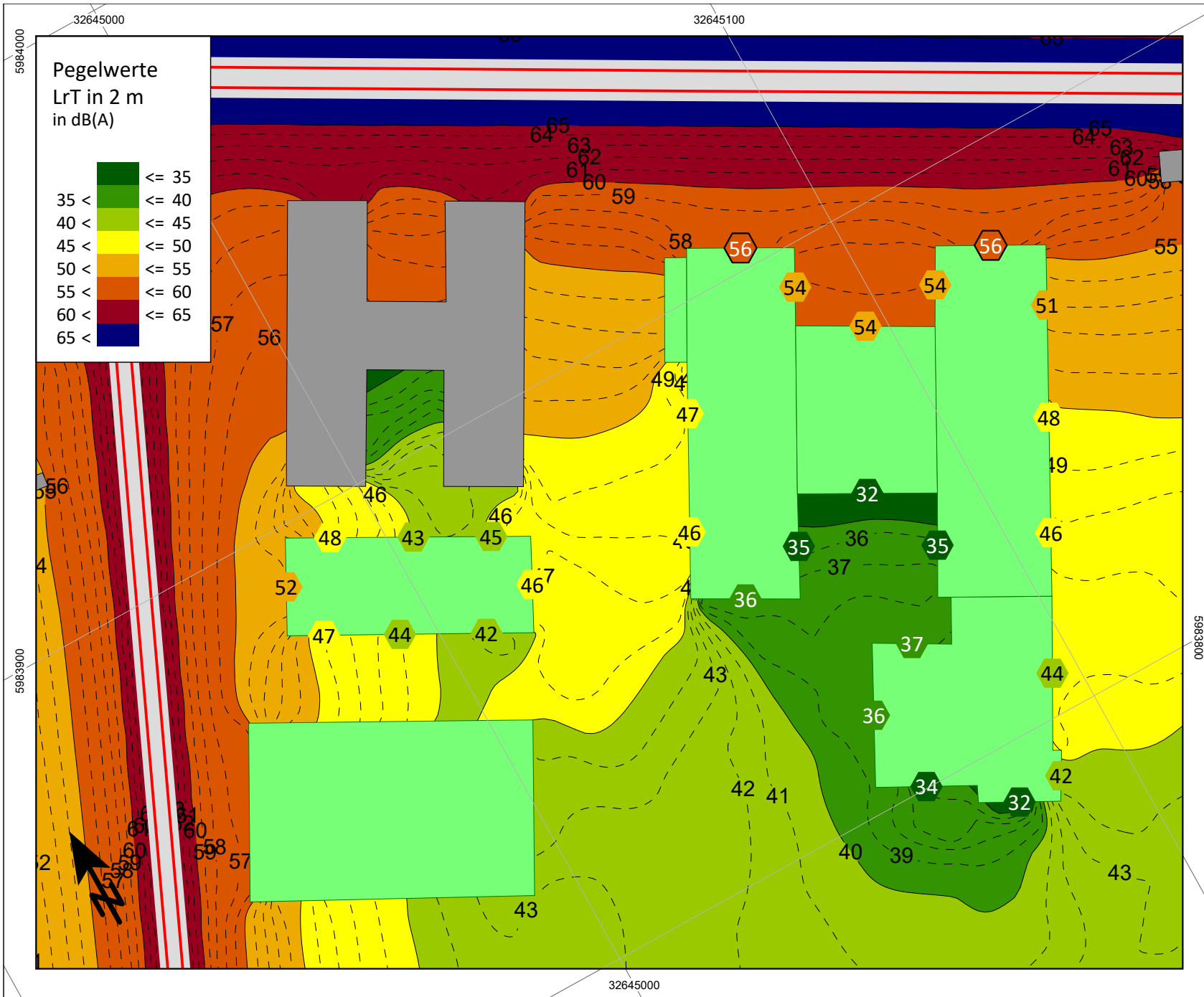
-  Gebäude (Nullfall und Planfall)
-  Gebäude (nur Planfall)
-  Gebäude (nur Nullfall)
-  Immissionsort mit Nr.
-  Straße

Maßstab 1:1500

0 10 20 30 40 50 m

GENEST
UND PARTNER

Anlage 2
zum Gutachten
Nr.: 040P8 G1



Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 2 m über Grund
bzw. im EG

Legende:

Gebäude (Bestand)

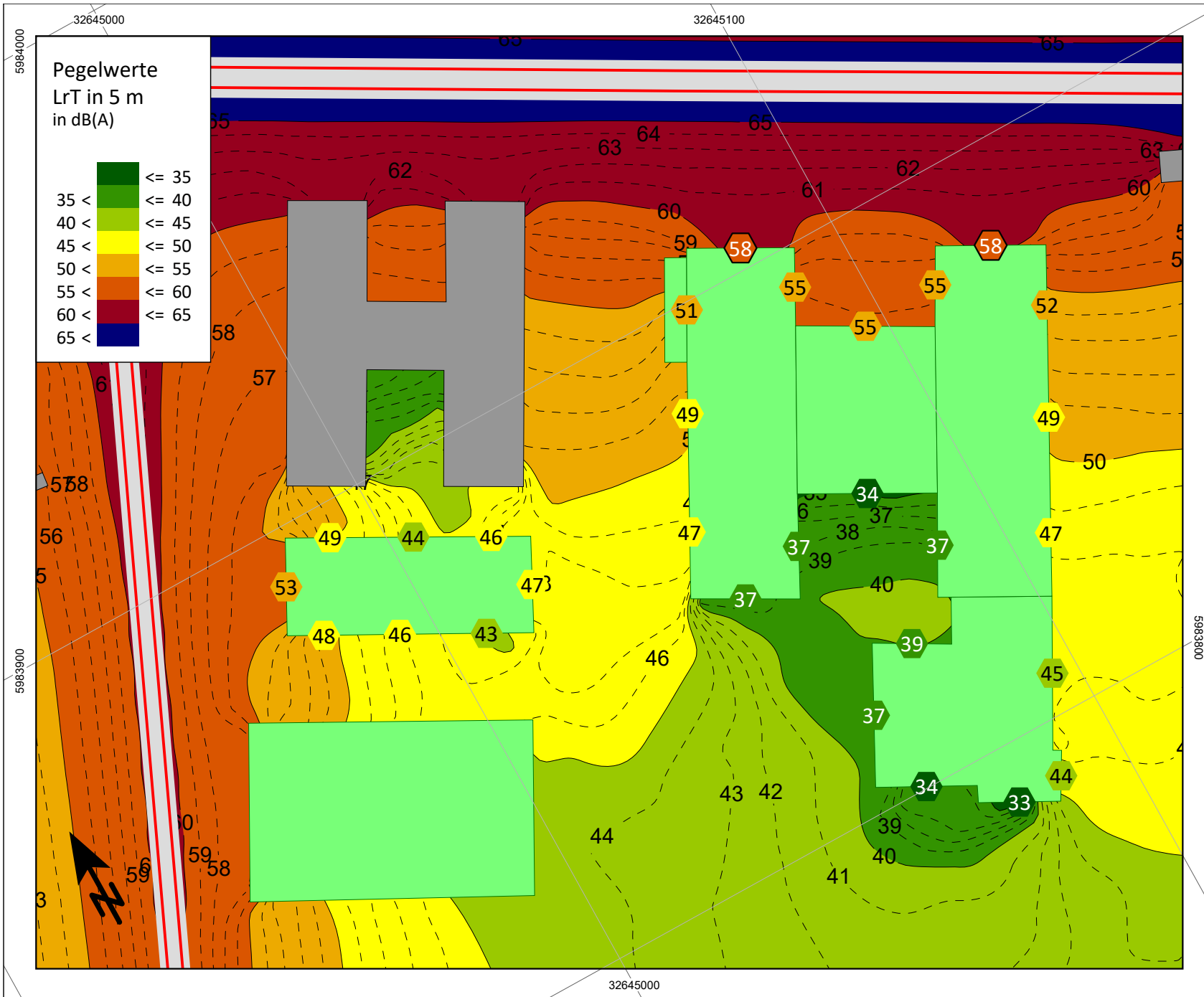
Gebäude (Planung)

Straße

Gebäudelärmkarte

Fassadenpunkt

Konflikt-Fassadenpunkt



Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 5 m über Grund
bzw. im 1.OG

Legende:

- Gebäude (Bestand)
- Gebäude (Planung)
- Straße

Gebäudelärmkarte

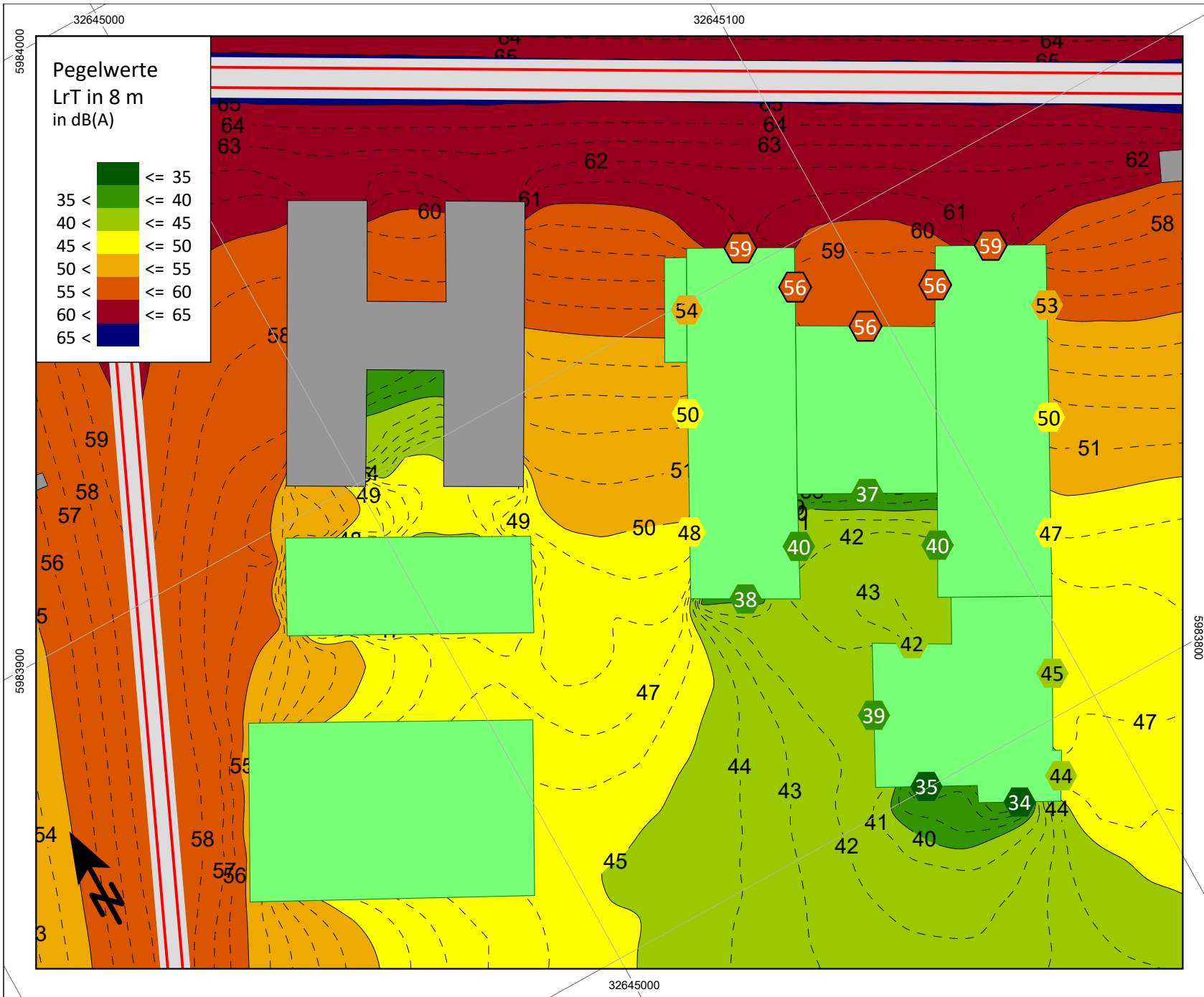
- Fassadenpunkt
- Konflikt-Fassadenpunkt

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 m

GENEST
UND PARTNER

Anlage 3.2
zum Gutachten
Nr.: 040P8 G1



Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 8 m über Grund
bzw. im 2.OG

Legende:

■ Gebäude (Bestand)

■ Gebäude (Planung)

— Straße

Gebäudelärmkarte

⬡ Fassadenpunkt

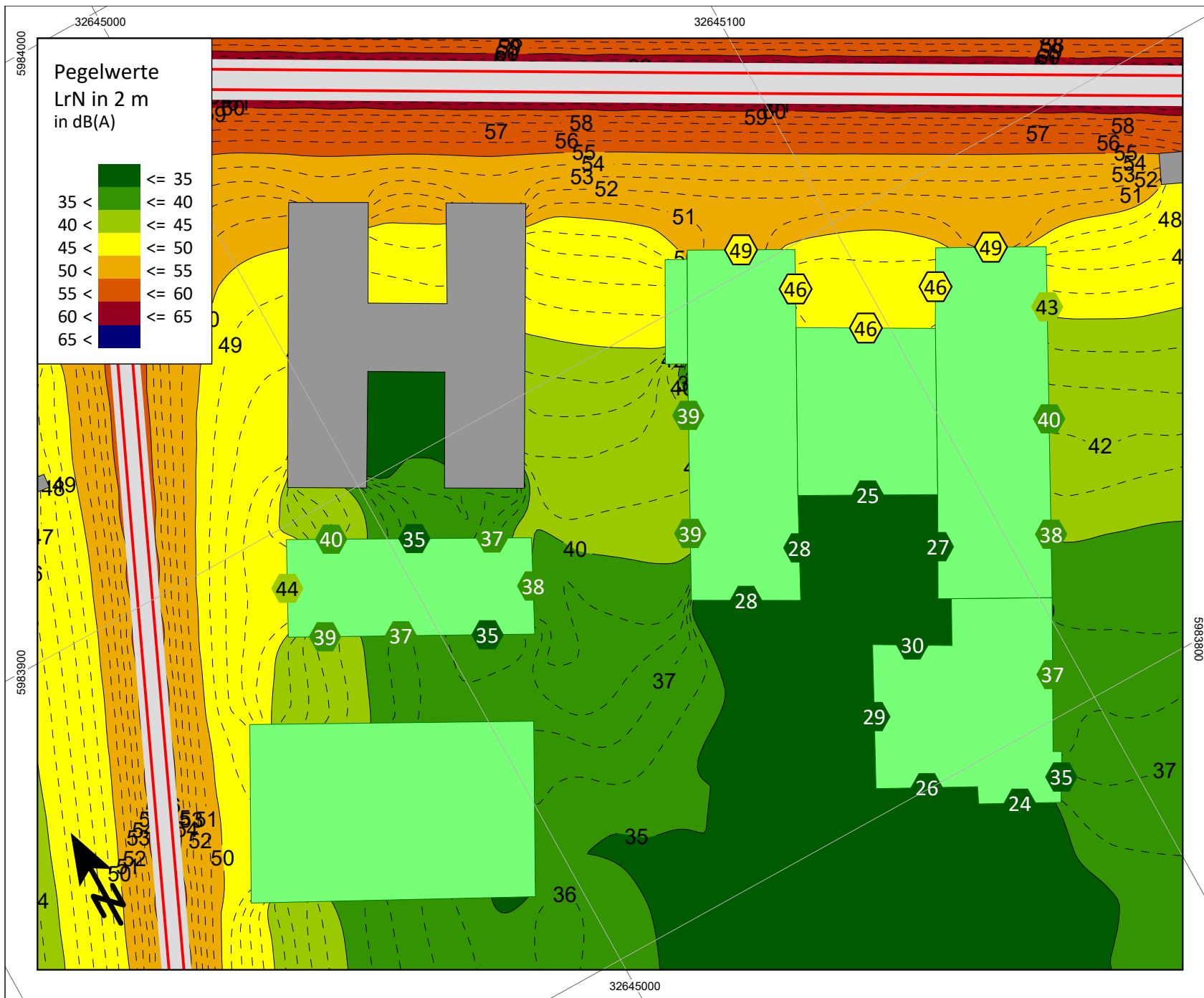
⬡ Konflikt-Fassadenpunkt

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 m

GENEST
UND PARTNER

Anlage 3.3
zum Gutachten
Nr.: 040P8 G1



Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 2 m über Grund
bzw. im EG

Legende:

Gebäude (Bestand)

Gebäude (Planung)

Straße

Gebäudelärmkarte

Fassadenpunkt

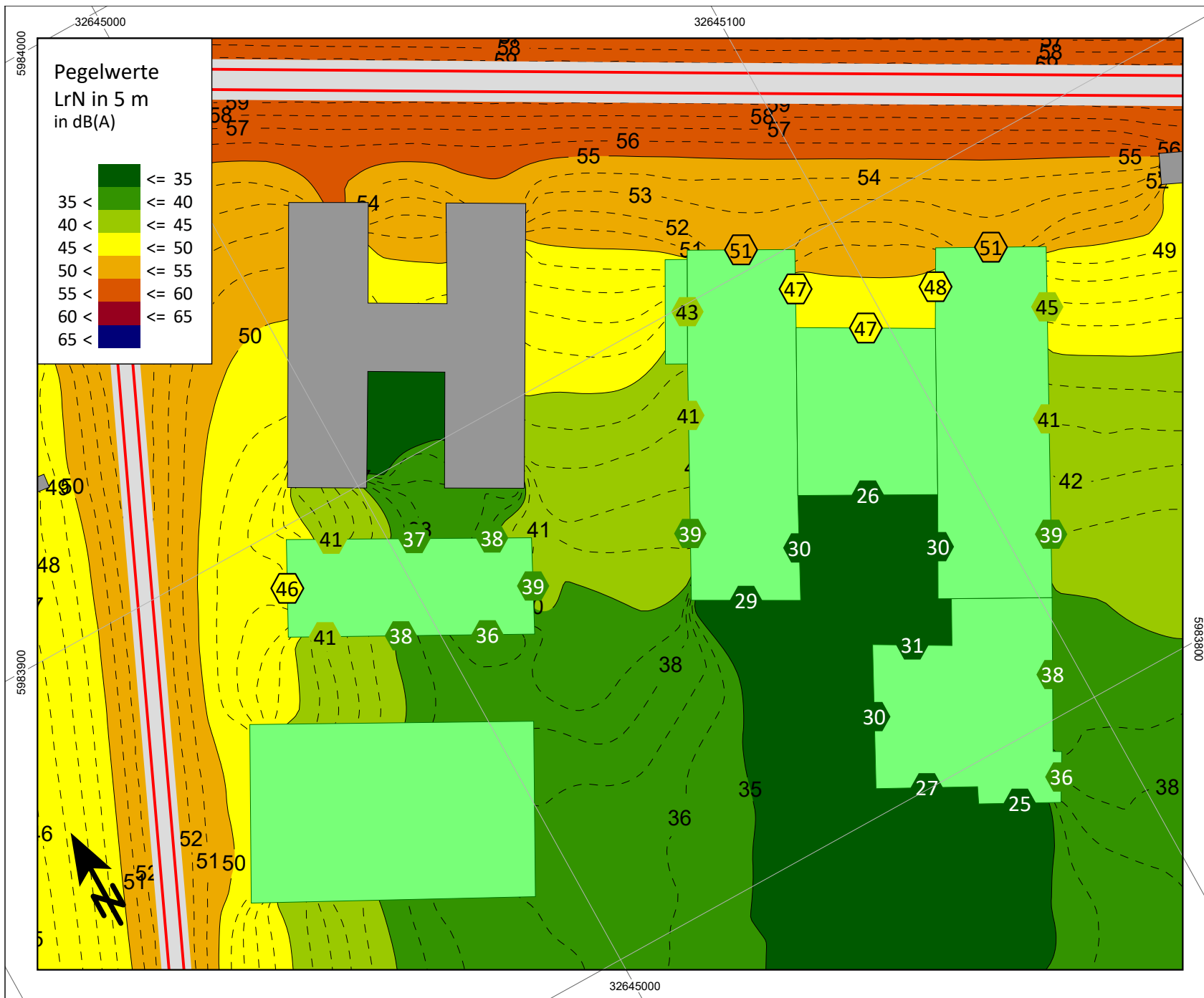
Konflikt-Fassadenpunkt

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 m

GENEST
UND PARTNER

Anlage 3.4
zum Gutachten
Nr.: 040P8 G1



Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 5 m über Grund
bzw. im 1.OG

Legende:

■ Gebäude (Bestand)

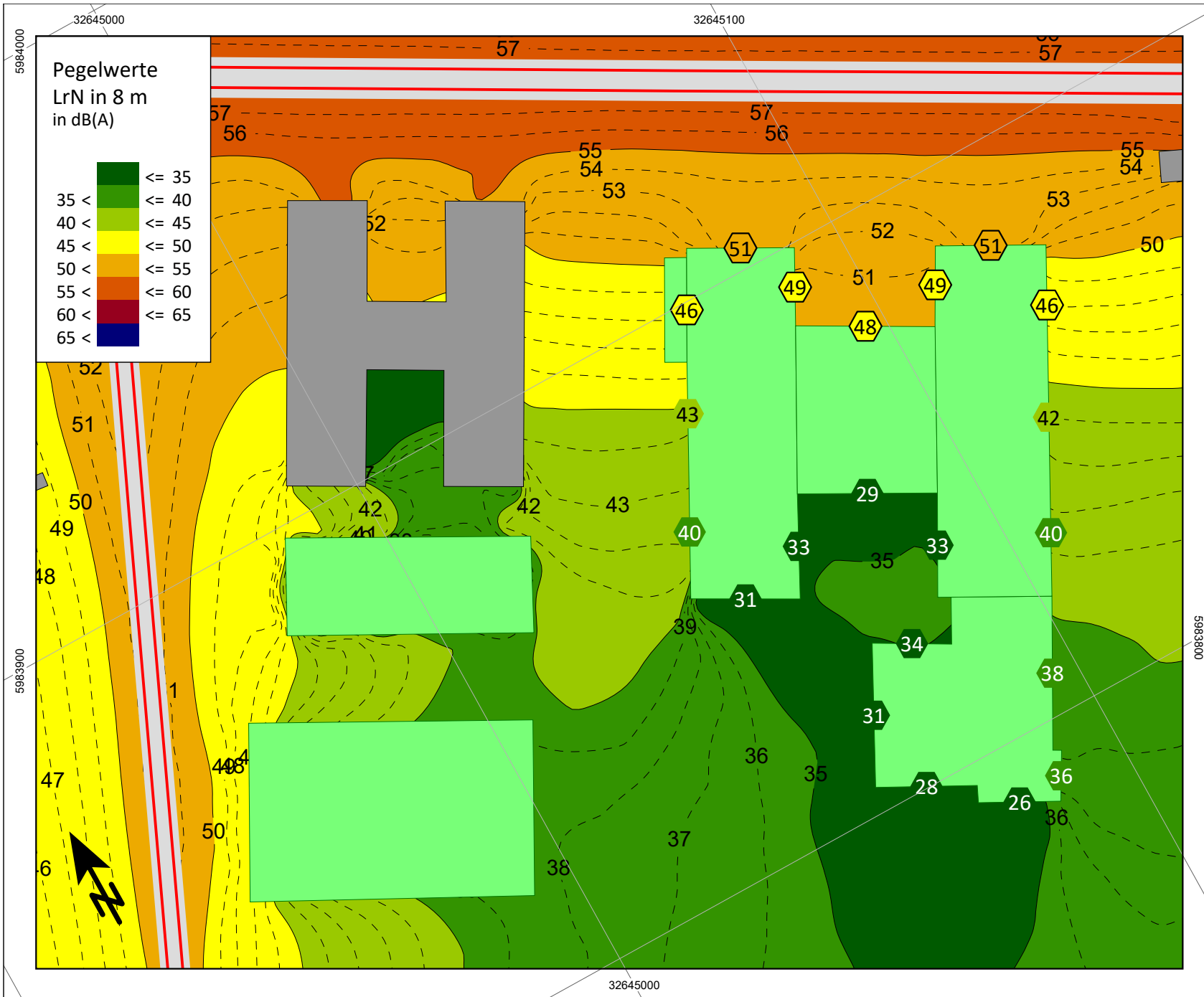
■ Gebäude (Planung)

— Straße

Gebäudelärmkarte

⬡ Fassadenpunkt

⬡ Konflikt-Fassadenpunkt



Auftraggeber:

DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt:

Hotel Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 8 m über Grund
bzw. im 2.OG

Legende:

■ Gebäude (Bestand)

■ Gebäude (Planung)

— Straße

Gebäudelärmkarte

⬡ Fassadenpunkt

⬡ Konflikt-Fassadenpunkt

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Legende

Quelle		Quellname
Lw' bzw. Lw"	dB(A)	Flächen- bzw. längenbez. Schallleistungspegel pro m, m²
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel der Anlage
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts
Abar	dB	Dämpfung aufgrund von Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
Ls	dB(A)	Zeitlich unbewerteter Schalldruckpegel am Immissionsort
dLw(LrT)	dB	Korrektur Betriebszeiten
dLw(LrN)	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR(LrT)	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw'' dB(A)	Lw dB(A)	I oder S m, m²	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Cmet dB	Ls dB(A)	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)	
Obj.-Nr. 1 Immissionsort Ostseeallee 42 SW 2.OG RW,T 45 dB(A) RW,N 35 dB(A) RW,T,max 75 dB(A) RW,N,max 55 dB(A) LrT 38 dB(A) LrN 34 dB(A) LT,max 54 dB(A) LN,max 54 dB(A)																				
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	43	-43,8	-0,3	-7,2	-0,1	0,0	0	19,4	11,8	7,8	1,9	33,0	27,1	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	31	-40,8	0,0	-3,9	-0,1	0,0	0	22,7	7,8	3,0	1,9	32,4	25,7	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	5,8	23	-38,1	0,0	-15,3	0,0	0,0	0	15,6	7,8	3,0	1,9	26,6	19,9	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	51	-45,2	-0,3	-16,6	-0,1	0,1	0	28,9	-4,8	-5,1	1,9	26,0	23,8	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	55	-45,8	-0,6	-11,9	-0,1	0,0	0	27,5	-4,8	-5,1	1,9	24,6	22,4	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	57	-46,1	-1,5	-3,4	-0,1	0,0	0	11,6	12,1	17,2	0,5	24,2	28,8	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	45	-44,0	1,6	-14,6	-0,1	0,3	0	26,0	-4,0	-8,2	1,9	24,0	17,8	
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	108	-51,7	-3,1	-21,7	-0,2	3,7	0	18,1	-0,3		1,5	20,6		
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	59	-46,4	1,9	-19,7	-0,2	1,0	0	22,7	-4,8	-5,1	1,9	19,8	17,6	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	71	-48,1	-1,1	-13,7	-0,1	0,0	0	21,3	-4,8	-5,1	1,9	18,4	16,2	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	71	-48,1	-1,9	-13,8	-0,1	0,0	0	20,9	-4,8	-5,1	1,9	18,0	15,8	
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	74	-48,4	1,9	-20,6	-0,2	1,3	0	20,1	-4,8	-5,1	1,9	17,2	15,0	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	83	-49,4	-2,4	-21,9	-0,2	0,5	0	16,8	-4,8	-5,1	1,9	13,9	11,7	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	83	-49,4	-1,7	-22,4	-0,2	0,5	0	16,4	-4,8	-5,1	1,9	13,5	11,3	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	71	-48,1	-1,8	-23,0	-0,1	1,1	0	13,7	-4,8	-5,1	1,9	10,8	8,6	
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	97	-50,8	1,4	-22,1	-0,4	1,0	0	2,1	6,3	0,0	1,9	10,3	2,1	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	89	-49,9	-2,8	-24,4	-0,2	3,0	0	12,2	-6,0		2,4	8,6		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	84	-49,5	-2,4	-22,3	-0,2	0,7	0	11,5	-4,8	-5,1	1,9	8,6	6,4	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	84	-49,5	-1,8	-23,0	-0,2	0,7	0	11,0	-4,8	-5,1	1,9	8,1	5,9	
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	95	-50,6	-3,0	-21,4	-0,2	2,5	0	-5,3	9,3	3,0	1,9	5,9	-2,3	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	96	-50,6	-3,0	-21,3	-0,2	2,0	0	7,9	-6,0		2,4	4,3		
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	88	-49,8	-2,8	-23,6	-0,2	1,9	0	7,7	-6,0		2,4	4,1		
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	113	-52,1	-3,3	-21,1	-0,2	2,9	0	-8,8	9,3	3,0	1,9	2,4	-5,8	
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	3,0	82	-49,3	-2,0	-35,2	-0,2	0,0	0	13,2	-15,1		4,0	2,1		
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,9	97	-50,7	-0,7	-23,9	-0,2	1,6	0	-1,0	0,0	0,0	1,9	0,9	-1,0	
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	78	-48,8	-2,7	-36,9	-0,2	0,0	0	2,4	-6,0		2,4	-1,2		
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	3,0	79	-48,9	-2,3	-36,7	-0,2	0,0	0	-0,1	-6,0		2,4	-3,7		
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	80	-49,1	-2,6	-35,4	-0,2	0,1	0	-4,1	-3,0		2,4	-4,7		

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 2 Immissionsort Ostseeallee 42 SW 2.OG RW,T 45 dB(A) RW,N 35 dB(A) RW,T,max 75 dB(A) RW,N,max 55 dB(A) LrT 34 dB(A) LrN 30 dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max 47 dB(A)																				
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	5,9	49	-44,8	-0,1	-24,3	-0,1	8,6	0	30,3	-4,8	-5,1	1,9	27,4	25,2	
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	93	-50,3	-2,8	-20,9	-0,2	4,8	0	21,7	-0,3		1,5	24,2		
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	42	-43,6	-0,3	-24,2	-0,1	7,9	0	10,4	11,8	7,8	1,9	24,1	18,2	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	42	-43,4	1,6	-21,8	-0,2	6,8	0	26,0	-4,0	-8,2	1,9	24,0	17,8	
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	56	-46,0	1,9	-19,7	-0,1	4,2	0	26,3	-4,8	-5,1	1,9	23,4	21,2	
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	72	-48,2	1,9	-19,2	-0,2	4,0	0	24,4	-4,8	-5,1	1,9	21,5	19,3	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	62	-46,9	-1,2	-22,9	-0,1	8,7	0	23,2	-4,8	-5,1	1,9	20,4	18,2	
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	84	-49,5	1,4	-18,9	-0,2	5,8	0	11,7	6,3	0,0	1,9	19,9	11,7	
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,9	83	-49,3	0,0	-19,2	-0,2	12,9	0	17,0	0,0	0,0	1,9	19,0	17,0	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	75	-48,5	-2,4	-23,6	-0,2	10,4	0	22,4	-6,0		2,4	18,8		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	77	-48,7	-2,2	-22,2	-0,1	8,4	0	20,4	-4,8	-5,1	1,9	17,5	15,3	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	77	-48,7	-1,4	-22,8	-0,1	8,5	0	20,2	-4,8	-5,1	1,9	17,3	15,1	
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	83	-49,3	-2,7	-20,3	-0,2	11,0	0	6,0	9,3	3,0	1,9	17,2	9,0	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	84	-49,5	-2,7	-20,3	-0,2	11,5	0	19,9	-6,0		2,4	16,3		
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	5,8	28	-40,0	0,0	-24,7	-0,1	0,4	0	4,8	7,8	3,0	1,9	15,8	9,1	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	81	-49,2	-2,3	-22,4	-0,2	2,1	0	18,1	-4,8	-5,1	1,9	15,3	13,1	
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	75	-48,5	-2,4	-23,4	-0,2	11,0	0	18,8	-6,0		2,4	15,2		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	81	-49,2	-1,6	-23,1	-0,2	2,1	0	17,7	-4,8	-5,1	1,9	14,8	12,6	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	59	-46,4	-1,0	-23,9	-0,1	1,8	0	16,3	-4,8	-5,1	1,9	13,4	11,2	
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	99	-50,9	-3,1	-20,0	-0,2	11,0	0	1,9	9,3	3,0	1,9	13,1	4,9	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	38	-42,6	-0,2	-24,5	-0,1	0,7	0	0,8	7,8	3,0	1,9	10,5	3,8	
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	3,0	69	-47,7	-1,4	-37,7	-0,1	8,4	0	21,4	-15,1		4,0	10,3		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	75	-48,5	-2,1	-22,8	-0,1	1,5	0	12,8	-4,8	-5,1	1,9	10,0	7,8	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	75	-48,4	-1,3	-23,5	-0,1	1,5	0	12,4	-4,8	-5,1	1,9	9,5	7,3	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	62	-46,8	-1,8	-23,0	-0,1	2,8	0	-6,4	12,1	17,2	0,5	6,3	10,9	
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	66	-47,4	-2,0	-35,7	-0,1	5,7	0	3,4	-3,0		2,4	2,8		
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	63	-47,0	-2,1	-38,8	-0,1	0,0	0	3,0	-6,0		2,4	-0,6		
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	3,0	65	-47,2	-1,6	-38,6	-0,1	0,0	0	0,4	-6,0		2,4	-3,2		

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 3 Immissionsort Ostseeallee 42 SW 2.OG RW,T 45 dB(A) RW,N 35 dB(A) RW,T,max 75 dB(A) RW,N,max 55 dB(A) LrT 31 dB(A) LrN 26 dB(A) LT,max 44 dB(A) LN,max 38 dB(A)																				
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	80	-49,0	-2,4	-21,7	-0,2	5,2	0	23,1	-0,3		1,5	25,5		
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	57	-46,2	1,9	-19,4	-0,1	2,6	0	24,8	-4,8	-5,1	1,9	21,9	19,7	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	50	-44,9	-0,2	-24,1	-0,1	2,1	0	23,8	-4,8	-5,1	1,9	20,9	18,7	
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	73	-48,3	1,9	-19,0	-0,1	3,1	0	23,6	-4,8	-5,1	1,9	20,8	18,6	
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	44	-44,0	-0,4	-23,7	-0,1	3,5	0	6,0	11,8	7,8	1,9	19,7	13,8	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	42	-43,5	1,6	-21,6	-0,2	2,2	0	21,4	-4,0	-8,2	1,9	19,3	13,1	
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	2,9	58	-46,2	-0,6	-38,3	-0,1	13,2	0	27,9	-15,1		4,0	16,8		
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	74	-48,4	1,4	-22,3	-0,3	5,0	0	8,4	6,3	0,0	1,9	16,6	8,4	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	5,9	38	-42,5	0,0	-23,3	-0,1	1,7	0	5,0	7,8	3,0	1,9	16,0	9,3	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	82	-49,3	-2,4	-22,4	-0,2	2,0	0	18,0	-4,8	-5,1	1,9	15,1	12,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	82	-49,3	-1,7	-23,0	-0,2	2,0	0	17,5	-4,8	-5,1	1,9	14,6	12,4	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	64	-47,1	-1,8	-25,2	-0,1	5,5	0	17,8	-6,0		2,4	14,2		
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	66	-47,4	-1,5	-22,5	-0,1	2,1	0	16,5	-4,8	-5,1	1,9	13,7	11,5	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	57	-46,1	-0,8	-24,0	-0,1	1,8	0	16,3	-4,8	-5,1	1,9	13,5	11,3	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	48	-44,7	-0,8	-22,3	-0,1	2,2	0	1,8	7,8	3,0	1,9	11,5	4,8	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	73	-48,3	-2,0	-22,9	-0,1	2,0	0	14,0	-4,8	-5,1	1,9	11,1	8,9	
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	73	-48,2	-2,3	-22,4	-0,1	5,5	0	-0,1	9,3	3,0	1,9	11,1	2,9	
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,9	70	-47,9	0,0	-24,6	-0,1	8,7	0	8,9	0,0	0,0	1,9	10,8	8,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	73	-48,2	-1,2	-23,6	-0,1	2,1	0	13,6	-4,8	-5,1	1,9	10,7	8,5	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	80	-49,1	-2,3	-22,0	-0,2	2,2	0	13,5	-4,8	-5,1	1,9	10,6	8,4	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	80	-49,1	-1,6	-22,6	-0,2	2,2	0	13,1	-4,8	-5,1	1,9	10,2	8,0	
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	64	-47,1	-1,8	-24,7	-0,1	5,0	0	13,4	-6,0		2,4	9,8		
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	74	-48,4	-2,4	-22,2	-0,1	5,4	0	13,3	-6,0		2,4	9,7		
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	87	-49,8	-2,8	-22,1	-0,2	6,4	0	-3,4	9,3	3,0	1,9	7,8	-0,4	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	69	-47,8	-2,2	-20,9	-0,1	1,8	0	-6,6	12,1	17,2	0,5	6,1	10,7	
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	55	-45,7	-1,3	-34,9	-0,1	4,4	0	5,5	-3,0		2,4	4,9		
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	51	-45,2	-1,2	-39,1	-0,1	0,0	0	5,3	-6,0		2,4	1,7		
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	3,0	53	-45,4	-0,7	-39,0	-0,1	0,0	0	2,7	-6,0		2,4	-0,9		

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 4 Immissionsort Ostseeallee 42 SW 2.OG RW,T 45 dB(A) RW,N 35 dB(A) RW,T,max 75 dB(A) RW,N,max 55 dB(A) LrT 40 dB(A) LrN 35 dB(A) LT,max 63 dB(A) LN,max 54 dB(A)																				
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	54	-45,6	-0,5	-19,6	-0,1	10,5	0	35,7	-4,8	-5,1	1,9	32,8	30,6	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	55	-45,7	-0,6	-8,4	-0,1	1,4	0	32,2	-4,8	-5,1	1,9	29,3	27,1	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	46	-44,3	1,6	-17,7	-0,1	9,0	0	31,3	-4,0	-8,2	1,9	29,3	23,1	
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	64	-47,1	-1,6	-21,5	-0,1	5,4	0	26,1	-0,3		1,5	28,6		
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	50	-44,9	-0,8	-21,7	-0,1	11,7	0	14,9	11,8	7,8	1,9	28,6	22,7	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	53	-45,4	-0,9	-10,6	-0,1	1,3	0	30,7	-6,0		2,4	27,1		
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	63	-47,0	1,5	-9,2	-0,3	0,9	0	18,9	6,3	0,0	1,9	27,1	18,9	
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	63	-47,0	-1,8	-4,1	-0,1	1,2	0	15,5	9,3	3,0	1,9	26,8	18,6	
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	61	-46,7	1,9	-20,6	-0,2	9,2	0	29,6	-4,8	-5,1	1,9	26,7	24,5	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	65	-47,2	-1,9	-2,7	-0,1	1,0	0	30,0	-6,0		2,4	26,4		
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	53	-45,6	-0,9	-6,5	-0,1	0,8	0	29,9	-6,0		2,4	26,3		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	5,9	71	-48,0	-1,0	-8,8	-0,1	1,3	0	28,0	-4,8	-5,1	1,9	25,1	22,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	71	-48,0	-1,9	-8,8	-0,1	1,3	0	27,8	-4,8	-5,1	1,9	24,9	22,7	
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,8	57	-46,1	0,0	-5,2	-0,1	1,5	0	22,9	0,0	0,0	1,9	24,8	22,9	
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	76	-48,6	1,9	-21,0	-0,2	6,4	0	24,5	-4,8	-5,1	1,9	21,6	19,4	
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	76	-48,6	-2,4	-15,6	-0,1	7,7	0	6,0	9,3	3,0	1,9	17,2	9,0	
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	2,9	47	-44,4	0,0	-28,7	-0,1	0,0	0	26,8	-15,1		4,0	15,7		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	85	-49,6	-2,5	-21,8	-0,2	1,0	0	17,1	-4,8	-5,1	1,9	14,2	12,0	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	85	-49,6	-1,8	-22,4	-0,2	1,0	0	16,7	-4,8	-5,1	1,9	13,8	11,6	
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	39	-42,7	0,0	-31,1	-0,1	0,0	0	17,1	-6,0		2,4	13,5		
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	42	-43,6	-0,1	-27,0	-0,1	1,5	0	13,7	-3,0		2,4	13,1		
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	76	-48,6	-2,0	-22,8	-0,1	1,7	0	14,1	-4,8	-5,1	1,9	11,2	9,0	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	6,0	51	-45,2	-0,3	-24,2	-0,1	0,6	0	0,0	7,8	3,0	1,9	11,0	4,3	
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	2,9	40	-43,1	0,0	-30,7	-0,1	0,0	0	14,1	-6,0		2,4	10,5		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	89	-49,9	-2,6	-22,2	-0,2	1,4	0	11,3	-4,8	-5,1	1,9	8,5	6,3	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	89	-49,9	-1,9	-22,8	-0,2	1,6	0	11,0	-4,8	-5,1	1,9	8,2	6,0	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	62	-46,8	-1,9	-22,6	-0,1	1,8	0	-2,1	7,8	3,0	1,9	7,6	0,9	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	80	-49,0	-2,6	-22,2	-0,2	1,8	0	-9,5	12,1	17,2	0,5	3,1	7,7	

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 5 Immissionsort Ostseeallee 42 SW 2.OG RW,T 45 dB(A) RW,N 35 dB(A) RW,T,max 75 dB(A) RW,N,max 55 dB(A) LrT 43 dB(A) LrN 35 dB(A) LT,max 69 dB(A) LN,max 54 dB(A)																				
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	41	-43,2	1,6	-1,6	-0,5	0,1	0	29,5	6,3	0,0	1,9	37,7	29,5	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	33	-41,5	0,0	-6,3	-0,1	0,1	0	38,8	-6,0		2,4	35,2		
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	38	-42,6	-0,1	-1,5	-0,1	0,0	0	23,2	9,3	3,0	1,9	34,5	26,3	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	39	-42,8	0,0	-1,1	-0,1	0,0	0	37,0	-6,0		2,4	33,4		
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	32	-41,2	0,0	-4,7	-0,1	0,0	0	36,2	-6,0		2,4	32,6		
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	2,8	29	-40,2	0,0	-17,4	-0,1	0,0	0	42,2	-15,1		4,0	31,1		
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	55	-45,9	-1,3	0,0	-0,1	0,1	0	17,7	9,3	3,0	1,9	29,0	20,8	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	90	-50,0	-2,5	-4,9	-0,2	3,0	0	31,1	-4,8	-5,1	1,9	28,2	26,0	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	87	-49,8	-2,4	-16,5	-0,2	8,6	0	30,9	-4,8	-5,1	1,9	28,0	25,8	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	106	-51,5	-2,5	-5,0	-0,2	4,6	0	30,2	-4,8	-5,1	1,9	27,3	25,1	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	106	-51,5	-3,0	-5,0	-0,2	4,6	0	30,2	-4,8	-5,1	1,9	27,3	25,1	
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	79	-48,9	-2,3	-21,5	-0,2	6,1	0	24,3	-0,3		1,5	26,7		
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,7	46	-44,2	0,0	-5,4	-0,1	1,3	0	24,2	0,0	0,0	1,9	26,1	24,2	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	79	-49,0	1,4	-16,6	-0,2	7,0	0	25,5	-4,0	-8,2	1,9	23,5	17,3	
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	82	-49,2	-2,7	-19,3	-0,2	10,5	0	9,7	11,8	7,8	1,9	23,4	17,5	
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	95	-50,5	1,8	-20,7	-0,3	9,4	0	25,7	-4,8	-5,1	1,9	22,8	20,6	
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	31	-40,8	0,0	-24,9	-0,1	0,0	0	25,2	-6,0		2,4	21,6		
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	2,9	30	-40,6	0,0	-24,0	-0,1	0,0	0	23,3	-6,0		2,4	19,6		
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	110	-51,8	1,9	-20,2	-0,3	6,9	0	22,5	-4,8	-5,1	1,9	19,6	17,4	
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	30	-40,5	0,0	-25,7	-0,1	0,0	0	16,7	-3,0		2,4	16,1		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	119	-52,5	-3,2	-21,2	-0,2	2,0	0	15,0	-4,8	-5,1	1,9	12,1	9,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	119	-52,5	-2,8	-21,5	-0,2	2,1	0	14,7	-4,8	-5,1	1,9	11,8	9,6	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	6,0	74	-48,4	-2,0	-22,7	-0,1	2,2	0	-1,7	7,8	3,0	1,9	9,3	2,6	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	104	-51,4	-2,9	-21,9	-0,2	2,4	0	11,9	-4,8	-5,1	1,9	9,0	6,8	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	119	-52,5	-3,2	-21,5	-0,2	3,2	0	10,5	-4,8	-5,1	1,9	7,6	5,4	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	119	-52,5	-2,8	-22,0	-0,2	3,3	0	10,1	-4,8	-5,1	1,9	7,2	5,0	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	85	-49,6	-2,8	-21,6	-0,2	2,4	0	-4,3	7,8	3,0	1,9	5,4	-1,3	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	108	-51,6	-3,2	-21,6	-0,2	2,8	0	-11,1	12,1	17,2	0,5	1,5	6,1	

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 6 Immissionsort Ostseeallee 42 SW 2.OG RW,T 45 dB(A) RW,N 35 dB(A) RW,T,max 75 dB(A) RW,N,max 55 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN 35 dB(A) LT,max 70 dB(A) LN,max 55 dB(A)																				
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	2,8	31	-40,7	0,0	-13,9	-0,1	6,1	0	51,2	-15,1		4,0	40,1		
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	39	-42,9	1,6	-1,2	-0,4	0,1	0	30,3	6,3	0,0	1,9	38,5	30,3	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	34	-41,6	0,0	-5,7	-0,1	0,5	0	39,7	-6,0		2,4	36,1		
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	35	-41,9	0,0	-1,2	-0,1	0,0	0	24,2	9,3	3,0	1,9	35,4	27,2	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	36	-42,0	0,0	-0,9	-0,1	0,0	0	38,0	-6,0		2,4	34,4		
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	32	-41,0	0,0	-3,7	-0,1	0,2	0	37,6	-6,0		2,4	34,0		
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	53	-45,6	-1,2	0,0	-0,1	0,0	0	18,2	9,3	3,0	1,9	29,4	21,2	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	96	-50,6	-2,7	-18,8	-0,2	12,3	0	31,1	-4,8	-5,1	1,9	28,2	26,0	
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	33	-41,3	0,0	-21,6	-0,1	8,8	0	28,8	-3,0		2,4	28,1		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	115	-52,2	-2,7	-5,4	-0,2	5,0	0	29,2	-4,8	-5,1	1,9	26,3	24,1	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	115	-52,2	-3,2	-5,5	-0,2	5,0	0	29,1	-4,8	-5,1	1,9	26,2	24,0	
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	86	-49,6	-2,6	-21,4	-0,2	6,4	0	23,7	-0,3		1,5	26,1		
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,7	48	-44,6	0,0	-5,3	-0,1	0,9	0	23,6	0,0	0,0	1,9	25,6	23,6	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	99	-50,9	-2,7	-5,2	-0,2	0,7	0	27,3	-4,8	-5,1	1,9	24,4	22,2	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	88	-49,9	1,4	-18,0	-0,2	9,1	0	25,3	-4,0	-8,2	1,9	23,2	17,1	
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	90	-50,1	-3,0	-20,8	-0,2	12,7	0	9,3	11,8	7,8	1,9	23,0	17,1	
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	103	-51,3	1,8	-21,5	-0,3	10,7	0	25,4	-4,8	-5,1	1,9	22,5	20,3	
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	36	-42,1	0,0	-22,9	-0,1	0,0	0	26,0	-6,0		2,4	22,4		
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	2,9	34	-41,7	0,0	-21,8	-0,1	0,0	0	24,4	-6,0		2,4	20,8		
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	119	-52,5	1,9	-21,3	-0,3	8,2	0	22,0	-4,8	-5,1	1,9	19,1	16,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	128	-53,1	-3,3	-21,0	-0,2	2,6	0	15,0	-4,8	-5,1	1,9	12,1	9,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	128	-53,1	-2,9	-21,4	-0,2	2,7	0	14,7	-4,8	-5,1	1,9	11,8	9,6	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	112	-52,0	-3,0	-21,7	-0,2	2,2	0	11,2	-4,8	-5,1	1,9	8,3	6,1	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	6,0	81	-49,2	-2,3	-22,4	-0,2	1,8	0	-2,9	7,8	3,0	1,9	8,1	1,4	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	127	-53,1	-3,3	-21,4	-0,2	3,2	0	10,0	-4,8	-5,1	1,9	7,1	4,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	127	-53,1	-2,9	-21,8	-0,2	3,3	0	9,6	-4,8	-5,1	1,9	6,7	4,5	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	92	-50,3	-3,0	-21,6	-0,2	2,4	0	-5,2	7,8	3,0	1,9	4,5	-2,2	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	115	-52,2	-3,4	-21,4	-0,2	2,8	0	-11,7	12,1	17,2	0,5	1,0	5,6	

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 7 Immissionsort 131/1 SW 2.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 40 dB(A) LrN 31 dB(A) LT,max 65 dB(A) LN,max 52 dB(A)																				
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	68	-47,7	1,4	0,0	-0,5	1,8	0	28,0	6,3	0,0	1,9	36,2	28,0	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	73	-48,3	-2,4	-1,5	-0,1	1,4	0	35,5	-6,0		2,4	31,9		
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	55	-45,7	-1,5	0,0	-0,1	2,5	0	20,2	9,3	3,0	1,9	31,4	23,2	
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	71	-48,1	-2,3	0,0	-0,1	1,8	0	18,7	9,3	3,0	1,9	29,9	21,7	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	73	-48,3	-2,4	0,0	-0,1	2,1	0	32,3	-6,0		2,4	28,7		
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	79	-48,9	-2,7	-1,3	-0,2	2,7	0	31,8	-6,0		2,4	28,2		
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	73	-48,3	-2,2	-22,4	-0,1	6,3	0	24,4	-0,3		1,5	26,9		
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,8	61	-46,7	0,0	-4,0	-0,1	1,9	0	23,9	0,0	0,0	1,9	25,8	23,9	
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	3,0	78	-48,8	-2,0	-18,6	-0,1	0,0	0	30,5	-15,1		4,0	19,4		
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	165	-55,4	1,8	-18,1	-0,3	4,6	0	18,6	-4,8	-5,1	1,9	15,7	13,5	
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	176	-55,9	1,8	-17,6	-0,3	4,1	0	18,2	-4,8	-5,1	1,9	15,3	13,1	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	160	-55,1	-3,6	-18,8	-0,3	4,9	0	18,2	-4,8	-5,1	1,9	15,3	13,1	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	146	-54,3	-3,5	-17,5	-0,3	6,1	0	16,1	-4,8	-5,1	1,9	13,3	11,1	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	157	-54,9	-3,4	-16,0	-0,3	5,9	0	16,0	-4,8	-5,1	1,9	13,1	10,9	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	157	-54,9	-3,7	-16,6	-0,3	5,3	0	15,0	-4,8	-5,1	1,9	12,1	9,9	
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	160	-55,1	-3,9	-20,4	-0,3	5,5	0	-3,5	11,8	7,8	1,9	10,2	4,3	
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	79	-48,9	-2,7	-22,1	-0,2	0,0	0	9,2	-3,0		2,4	8,6		
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	81	-49,1	-2,8	-26,7	-0,2	0,0	0	12,2	-6,0		2,4	8,6		
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	155	-54,8	1,2	-21,1	-0,4	2,8	0	10,6	-4,0	-8,2	1,9	8,6	2,4	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	182	-56,2	-3,8	-21,0	-0,4	1,9	0	10,6	-4,8	-5,1	1,9	7,7	5,5	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	182	-56,2	-3,6	-21,3	-0,4	2,0	0	10,2	-4,8	-5,1	1,9	7,3	5,1	
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	3,0	80	-49,0	-2,4	-25,9	-0,2	0,0	0	10,5	-6,0		2,4	6,9		
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	188	-56,5	-3,8	-21,0	-0,4	2,0	0	6,2	-4,8	-5,1	1,9	3,3	1,1	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	198	-56,9	-3,9	-20,9	-0,4	2,0	0	4,8	-4,8	-5,1	1,9	1,9	-0,3	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	198	-56,9	-3,7	-21,1	-0,4	2,1	0	4,3	-4,8	-5,1	1,9	1,4	-0,8	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	6,0	167	-55,4	-3,7	-21,1	-0,3	1,2	0	-10,1	7,8	3,0	1,9	0,9	-5,8	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	177	-56,0	-4,0	-20,8	-0,3	1,7	0	-12,0	7,8	3,0	1,9	-2,3	-9,0	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	192	-56,7	-4,0	-20,7	-0,4	1,8	0	-17,3	12,1	17,2	0,5	-4,6	0,0	

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 8 Immissionsort 131/1 SW 2.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 31 dB(A) LrN 23 dB(A) LT,max 47 dB(A) LN,max 36 dB(A)																				
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	47	-44,4	-0,5	-23,9	-0,1	4,9	0	27,1	-0,3		1,5	29,6		
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	138	-53,8	1,8	-13,9	-0,2	0,7	0	20,6	-4,8	-5,1	1,9	17,7	15,5	
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	143	-54,1	1,8	-13,3	-0,2	0,1	0	20,4	-4,8	-5,1	1,9	17,5	15,3	
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	2,9	84	-49,5	-0,1	-15,5	-0,2	7,5	0	15,2	0,0	0,0	1,9	17,1	15,2	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	136	-53,6	-3,4	-15,2	-0,3	0,0	0	18,6	-4,8	-5,1	1,9	15,7	13,5	
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	102	-51,2	1,3	-19,4	-0,2	3,9	0	7,5	6,3	0,0	1,9	15,7	7,5	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	120	-52,6	-2,8	-11,9	-0,2	0,0	0	17,2	-4,8	-5,1	1,9	14,3	12,1	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	114	-52,1	-3,1	-14,1	-0,2	0,7	0	16,6	-4,8	-5,1	1,9	13,8	11,6	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	134	-53,6	1,3	-15,2	-0,1	0,1	0	15,4	-4,0	-8,2	1,9	13,4	7,2	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	120	-52,6	-3,3	-13,0	-0,2	0,0	0	16,2	-4,8	-5,1	1,9	13,3	11,1	
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	101	-51,1	-3,2	-21,7	-0,2	5,3	0	15,7	-6,0		2,4	12,1		
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	96	-50,7	-3,1	-17,9	-0,2	7,0	0	0,1	9,3	3,0	1,9	11,3	3,1	
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	106	-51,5	-3,3	-19,8	-0,2	7,3	0	-0,1	9,3	3,0	1,9	11,2	2,9	
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	140	-53,9	-3,7	-15,5	-0,3	0,2	0	-2,6	11,8	7,8	1,9	11,1	5,2	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	109	-51,7	-3,3	-19,1	-0,2	7,8	0	14,4	-6,0		2,4	10,8		
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	107	-51,6	-3,3	-20,8	-0,2	7,4	0	13,6	-6,0		2,4	10,0		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	146	-54,3	-3,6	-21,1	-0,3	0,0	0	10,9	-4,8	-5,1	1,9	8,0	5,8	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	146	-54,3	-3,2	-21,4	-0,3	0,0	0	10,4	-4,8	-5,1	1,9	7,5	5,3	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	166	-55,4	-3,7	-21,1	-0,3	0,0	0	5,3	-4,8	-5,1	1,9	2,5	0,3	
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	3,0	100	-51,0	-2,7	-33,5	-0,2	0,0	0	12,7	-15,1		4,0	1,6		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	171	-55,6	-3,8	-21,0	-0,3	0,0	0	4,1	-4,8	-5,1	1,9	1,2	-1,0	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	170	-55,6	-3,5	-21,2	-0,3	0,0	0	3,7	-4,8	-5,1	1,9	0,8	-1,4	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	164	-55,3	-3,9	-17,6	-0,3	0,6	0	-9,1	7,8	3,0	1,9	0,7	-6,0	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	6,0	157	-54,9	-3,6	-21,2	-0,3	0,0	0	-10,8	7,8	3,0	1,9	0,2	-6,4	
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	94	-50,5	-3,2	-35,2	-0,2	0,0	0	2,0	-6,0		2,4	-1,6		
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	3,0	95	-50,6	-2,9	-34,9	-0,2	0,0	0	-0,5	-6,0		2,4	-4,1		
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	171	-55,6	-3,9	-20,3	-0,3	0,0	0	-17,5	12,1	17,2	0,5	-4,8	-0,2	
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	97	-50,7	-3,1	-34,4	-0,2	0,1	0	-5,4	-3,0		2,4	-6,0		

Auftraggeber: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

Projekt: Hotel Boltenhagen

Teilbeurteilungspegel

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	I oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw(LrT)	dLw(LrN)	ZR(LrT)	LrT	LrN	
	dB(A)	dB(A)	m, m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	
Obj.-Nr. 9 Immissionsort 131/1 SW 2.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 36 dB(A) LrN 32 dB(A) LT,max 49 dB(A) LN,max 49 dB(A)																				
Terrasse Restaurant	62,3	88,1	381	1	0	3,0	80	-49,1	-2,5	-19,6	-0,2	5,4	0	25,2	-0,3		1,5	27,6		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, UG	67,4	79,2	15	0	0	6,0	114	-52,1	-3,2	0,0	-0,2	0,1	0	29,8	-4,8	-5,1	1,9	26,9	24,7	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Ost, 1.OG	67,4	78,7	14	0	0	6,0	113	-52,1	-2,7	0,0	-0,2	0,1	0	29,8	-4,8	-5,1	1,9	26,9	24,7	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Ost	66,9	79,6	19	0	0	6,0	115	-52,2	-3,1	-0,9	-0,2	0,3	0	29,4	-4,8	-5,1	1,9	26,5	24,3	
Parkebene 2.OG	56,7	86,0	848	0	0	0,0	139	-53,9	1,8	-4,8	-0,6	0,2	0	28,7	-4,8	-5,1	1,9	25,8	23,6	
Parkebene 3.OG	56,7	86,0	860	0	0	0,0	137	-53,8	1,8	-6,4	-0,6	0,4	0	27,5	-4,8	-5,1	1,9	24,6	22,4	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden 1.OG	67,4	83,6	42	0	0	6,0	138	-53,8	-3,1	-5,4	-0,3	0,0	0	27,2	-4,8	-5,1	1,9	24,3	22,1	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung Süden UG	67,4	84,1	47	0	0	6,0	138	-53,8	-3,5	-5,5	-0,3	0,0	0	27,2	-4,8	-5,1	1,9	24,3	22,1	
MA-Wohnen, Stellplätze im Freien	53,9	82,9	793	0	0	0,0	142	-54,1	1,2	-8,5	-0,2	0,9	0	22,3	-4,0	-8,2	1,9	20,2	14,0	
Zufahrt MA Wohnen (Zwischen den Baukörpern)	49,7	67,6	62	0	0	3,0	148	-54,4	-3,8	-7,7	-0,3	1,2	0	5,6	11,8	7,8	1,9	19,3	13,4	
Gebäudetechnik	70,0	70,0		0	0	3,0	127	-53,1	-1,9	-6,4	-0,2	3,2	0	14,5	0,0	0,0	1,9	16,4	14,5	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung Nord	66,9	85,1	66	0	0	6,0	140	-53,9	-3,4	-18,9	-0,3	4,6	0	19,2	-4,8	-5,1	1,9	16,3	14,1	
Lkw-Kühlung	97,0	97,0		0	0	3,0	140	-53,9	-3,4	-21,3	-0,3	0,0	0	21,2	-15,1		4,0	10,1		
Hotelanlieferung - Rückwärts	68,0	83,5	36	0	0	3,0	143	-54,1	-3,7	-21,7	-0,3	6,3	0	13,0	-6,0		2,4	9,4		
Kurzzeit-Parker	54,1	73,0	79	0	0	0,0	147	-54,3	1,2	-20,2	-0,4	1,8	0	1,2	6,3	0,0	1,9	9,4	1,2	
Mitarbeiter Wohnen	49,7	64,5	30	0	0	3,0	174	-55,8	-4,0	-10,2	-0,3	2,0	0	-0,8	7,8	3,0	1,9	8,9	2,2	
Kurzzeit-Parker Zielverkehr	49,7	64,4	30	0	0	3,0	150	-54,5	-3,8	-20,0	-0,3	6,6	0	-4,5	9,3	3,0	1,9	6,7	-1,5	
Parkpalette Hotel EG-Fassadenöffnung West	66,9	79,9	20	0	0	6,0	168	-55,5	-3,7	-17,8	-0,3	0,4	0	8,9	-4,8	-5,1	1,9	6,1	3,9	
Hotelanlieferung - Einfahrt	63,0	78,0	32	0	0	3,0	153	-54,7	-3,8	-19,5	-0,3	6,8	0	9,6	-6,0		2,4	6,0		
Kurzzeit-Parker Quellverkehr	49,7	62,0	17	0	0	3,0	142	-54,0	-3,7	-17,0	-0,3	4,2	0	-5,8	9,3	3,0	1,9	5,4	-2,8	
Hotelanlieferung - Ausfahrt	63,0	79,1	41	0	0	3,0	149	-54,4	-3,8	-20,9	-0,3	6,0	0	8,7	-6,0		2,4	5,1		
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, UG	67,4	78,8	14	0	0	6,0	167	-55,4	-3,8	-20,5	-0,3	1,1	0	5,9	-4,8	-5,1	1,9	3,0	0,8	
Parkpalette Hotel UG+1.OG-Fassadenöffnung West, 1.OG	67,4	78,3	12	0	0	6,0	167	-55,4	-3,4	-20,4	-0,3	1,0	0	5,7	-4,8	-5,1	1,9	2,8	0,6	
Portal MA-Wohnen	50,0	63,2	21	1	0	6,0	169	-55,5	-3,7	-20,2	-0,3	2,2	0	-8,4	7,8	3,0	1,9	2,6	-4,1	
Zufahrt Parkpalette Hotel	49,7	59,7	10	0	0	3,0	173	-55,7	-3,9	-14,1	-0,3	0,0	0	-11,4	12,1	17,2	0,5	1,2	5,8	
Lkw-Parkplatz	61,5	80,0	71	0	0	3,0	136	-53,7	-3,7	-28,6	-0,3	1,0	0	-2,1	-3,0		2,4	-2,7		
Ladebordwand	88,0	88,0		0	0	3,0	131	-53,4	-3,7	-34,8	-0,3	0,0	0	-1,1	-6,0		2,4	-4,7		
Rollgeräusche im Lkw	70,9	85,0	26	0	0	3,0	133	-53,5	-3,5	-34,6	-0,3	0,0	0	-3,8	-6,0		2,4	-7,4		

DSR Boltenhagen GmbH

Verkehrstechnisches Gutachten:

**aja Resort Boltenhagen,
B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“**

DSR Boltenhagen GmbH

**Verkehrstechnisches Gutachten:
aja Resort Boltenhagen, Bebauungsplan Nr. 18
„Alter Sportplatz“**

BERNARD Gruppe ZT GmbH
ein Unternehmen der **BERNARD** Gruppe
Bremen/Rostock

IMPRESSUM

Auftraggeber

DSR Boltenhagen GmbH
Lange Straße 1a
18055 Rostock

Auftragnehmer

BERNARD Gruppe ZT GmbH
Violenstraße 12
28195 Bremen
Telefon (04 21) 3 64 95 51
Telefax (04 21) 3 64 95 53
hendrik.pierer@bernard-gruppe.com
www.bernard-gruppe.com

Bearbeiter

Dipl.-Ing. H. Pierer
J. Heimann M.Sc.

Bremen / Rostock, März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABENSTELLUNG.....	2
2	VERKEHRSELASTUNGSDATEN.....	3
2.1	Verkehrszählung (Analyse).....	3
2.2	Verkehrserzeugung.....	4
2.3	Prognosenußfall 2035	6
2.4	Prognoseplanfall 2035	7
3	BESCHREIBUNG UNTERSUCHUNGSKNOTEN	7
3.1	KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)	7
3.2	KP „Ostseeallee / Lieferverkehr Lkw“	7
3.3	KP „Ostseeallee / Zufahrt / Ausfahrt Hotel Haupteingang“	7
4	LEISTUNGSFÄHIGKEITSERMITTLUNG NACH HBS.....	9
4.1	Allgemeines	9
4.2	Qualitätsstufen.....	9
4.2.1	Unsignalisierter Knotenpunkt	9
5	LEISTUNGSFÄHIGKEITSBERECHNUNG NACH HBS.....	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Ergebnisse Vorfahrtsknoten.....	11
6	FAZIT	12

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Verkehrsmengenübersichten – Analyse

KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“
(DTV / Spitzenstunde)

Anlage 2 Verkehrsmengenübersichten – Prognosenußfall 2035

KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“
(DTV / Spitzenstunde)

Anlage 3 Verkehrsmengenübersichten – Prognoseplanfall 2035

KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“
(DTV / Spitzenstunde)

Anlage 4 Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS – Vorfahrtsknoten

KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“
KP „Ostseeallee / Lieferverkehr Lkw“
KP „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“
KP „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“

1 AUFGABENSTELLUNG

Es ist geplant, in Boltenhagen an der Ostseeallee, ein Hotel (inkl. SPA-Bereich und Gastronomie) mit 221 Zimmern und 165 Stellplätzen zu errichten. Zudem werden Personalwohnungen mit entsprechenden Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen und den Personalwohnungen erfolgt über die derzeitige Anbindung zum Parkplatz „Am Reitstall“.

Im Zuge eines Verkehrsgutachtens sind die durch das Bauvorhaben zusätzlich generierten Verkehre zu bestimmen (Verkehrserzeugung). Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgt im Anschluss für den Prognosehorizont 2035.

Folgende Knotenpunkte werden hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit als Vorfahrtsknoten geprüft:

- KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
- KP „Ostseeallee / Lieferverkehr Lkw“
- KP „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“
- KP „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“



Abb. 1: Bereich des künftigen aja Resort mit den Untersuchungsknoten



Abb. 2: Luftbild mit gekennzeichneteter Fläche des aja Resort

2 VERKEHRSELASTUNGSDATEN

Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen Untersuchungsknoten werden die auf die Verkehrsprognose 2035 hochgerechneten Daten der Verkehrszählungen 2019/20 (Kap. 2.1) zu Grunde gelegt. Ebenfalls berücksichtigt werden die infolge der Bebauung neu erzeugten Verkehre (Kap. 2.2).

2.1 VERKEHRSZÄHLUNG (ANALYSE)

Anl. 1.1-2 In den Jahren 2019 und 2020 wurden in den Sommermonaten entlang der Ostseeallee an mehreren Knotenpunkten Verkehrserhebungen durchgeführt. Aus diesen Daten ist die Grundbelastung auf der Ostseeallee bestimmt worden. Zusätzlich ist für den Parkplatz „Am Reiterhof“ (ca. 225 Kfz-Stellplätze) und die Pflegeeinrichtung (ca. 20 Kfz-Stellplätze) eine Verkehrserzeugung durchgeführt worden um die derzeitige Belastung am KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ zu ermitteln. Für die Validierung der Zählzeiten von 2019/20 sind beim Amt Klützer Winkel Verkehrsdaten der Verkehrserfassungseinrichtungen im westlichen (Höhe Grundschule) und östlichen (Höhe Bauhof) Ortsteil von Boltenhagen für das Jahr 2023 abgefragt worden.

Verkehrsgutachten: aja Resort, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“

Für die Worst-Case-Betrachtung werden die Zählraten der Sommermonate herangezogen. Da es sich um eine sehr touristische Gegend handelt, treten in diesen Zeiträumen die höchsten Verkehrsmengen auf.

Die nachmittägliche Spitzenstunde weist im Tagesverlauf am Knotenpunkt die höchste Verkehrsbelastung auf; damit bildet sie als maßgebende Spitzenstunde die Grundlage für die weiterführenden Berechnungen.

2.2 VERKEHRSERZEUGUNG

Neue Bebauung erzeugt neuen Verkehr. Die Verkehrserzeugung für das geplante aja Resort in Boltenhagen (Abb. 3) wurde mit dem Programm *Ver_Bau* (Dr. Bosserhoff, 2021) berechnet, welches eine Abschätzung des durch Vorhaben der Bauleitplanung erzeugten Verkehrsaufkommens ermöglicht.

Diese Abschätzung erfolgt in einem integrierten Vorgehen unter Beachtung aller Verkehrsmittel für das Gewerbe und die Wohnnutzung durch die Mitarbeiter.

Folgende Informationen und Angaben zu den jeweiligen Planungen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Hotel umfasst 221 Gästezimmer mit 478 Betten
- öffentlicher Bereich umfasst SPA-Bereich (ca. 2.250 qm), Gastronomie (ca. 1.350 qm) und Entertainment-Bereich
- Mitarbeiteranzahl beträgt ca. 105, mit 15-20 Mitarbeiter pro Schicht
- 165 Kfz-Stellplätze für die Hotelgäste
- Wohnungen für Mitarbeiter mit 54 Kfz-Stellplätze
- Warenanlieferung erfolgt über die Lkw-Zufahrt an der Ostseepromenade (ca. 20 Lkw-Fahrten pro Woche)
- Zufahrt/ Ausfahrt zum Hotel Haupteingang nur für Kurzzeitparken (Be- und Entladen durch die Hotelgäste)
- Erschließung der Mitarbeiterwohnungen und Kfz-Stellplätze erfolgt über die Parkplatzzufahrt „Am Reiterhof“

Folgende Annahmen wurden für die Verkehrserzeugung getroffen:

- Haushaltsgröße der Hotelzimmer mit 2-2,5 Gästen pro Einheit
- 2 Wege pro Tag und Gast mit einem MIV-Anteil von 50%-60%
- Besetzungsgrad von 2,5 Personen/PKW
- Besucherverkehr von 10%
- Kundenverkehr (externe Besucher) der Gastronomie und Freizeiteinrichtungen mit 1,5 Wegen pro Beschäftigten am Tag mit einem MIV-Anteil

Verkehrsgutachten: aja Resort, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“

von 60%-70%

- Beschäftigtenverkehre von 2 Wegen pro Tag je Beschäftigtem und einem MIV-Anteil von 30%-40%
- 0,1 LKW-Fahrten pro Tag und Beschäftigtem (Wirtschaftsverkehr)

Die neu erzeugten Verkehre werden anhand wissenschaftlicher Erhebungen über die Fahrgewohnheiten des Beschäftigten-/ Kunden- und Wirtschaftsverkehrs auf die Stunden des Tages verteilt.

Die Verteilung der erzeugten Verkehre (Quell- und Zielverkehre) an der geplanten Anbindung wurde entsprechend des Verhältnisses der gezählten Verkehrsmengen vorgenommen.

Quellverkehr: Als Quellverkehr wird der Verkehr bezeichnet, der im Untersuchungszeitraum aus dem neu geplanten Gebiet ausfährt.

Zielverkehr: Als Zielverkehr wird der Verkehr bezeichnet, der im Untersuchungszeitraum in das neu geplante Gebiet einfährt.

Tabelle 1: Übersicht der Quell- und Zielverkehre [Kfz/h] in der Spitzenstunde

	Quellverkehr	Zielverkehr
Spitzenstunde	20	30

Verkehrsgutachten: aja Resort, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“



Abb. 3: Übersicht des geplanten aja Resort in Boltenhagen

2.3 PROGNOSENULLFALL 2035

Anl. 2.1-2 Die Verkehrsbelastung des Prognosenullfalls 2035 setzt sich aus den mit dem Prognosefaktor von 12% hochgerechneten Zählwerten und der Verkehrserzeugung für das künftige „Baltic-Quartier“ und des Reitstalls zusammen.

Das „Baltic-Quartier“ (B-Plan Nr.19) ist ein künftiges Wohnhaus mit ca. 35 Wohneinheiten direkt am Knotenpunkt „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“. Der Verkehrsanschluss erfolgt ebenfalls über die Parkplatzzufahrt. Es muss daher mit in die Betrachtung mit einfließen. Der Reitstall, ebenfalls über die Zufahrt angebunden, plant die Erweiterung ihres Angebotes um Ferienwohnungen mit ca. 48 Betten.

Der Prognosefaktor von 12% für das Jahr 2035 ist aus der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Tarres Resort“

Verkehrsgutachten: aja Resort, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“

(2020) übernommen worden. Die Ermittlung des Prognosefaktors erfolgte über die Auswertung der Dauerzählstelle L01 Klütz.

2.4 PROGNOSEPLANFALL 2035

Anl. 3.1-2 Die Verkehrsbelastung des Prognoseplanfalls 2035 setzt sich aus dem Prognosenullfall 2035 und der Verkehrserzeugung für das künftige „aja Resort“ zusammen.

Diese dienen als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS an den zu untersuchenden Knotenpunkten.

3 BESCHREIBUNG UNTERSUCHUNGSKNOTEN

3.1 KP „OSTSEEALLEE / PARKPLATZZUFAHRT“ (AM REITERHOF)

Der Vorfahrtsknoten „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ bildet den zentralen Anschluss der Kfz-Stellplätze für die Hotelgäste und Mitarbeiter. Die Ostseeallee bleibt in ihrem derzeitigen zweistreifigen Ausbauzustand und bildet die Hauptstraße. Die Anbindung der Parkplätze wird zu einem zweistreifigen Zustand ausgebaut. Alle Fahrbeziehungen sind am Knotenpunkt erlaubt.

3.2 KP „OSTSEEALLEE / LIEFERVERKEHR LKW“

Über diese Anbindung werden die Lieferverkehre für das Hotel abgewickelt. Die Hauptstraße „Ostseeallee“ bleibt in ihrem derzeitigen zweistreifigen Ausbauzustand. Die Anbindung für die Lieferverkehre wird als breite Ein- und Ausfahrtsstraße ausgestaltet. Alle Fahrbeziehungen sind erlaubt.

Für die Belastung in der Spitzenstunde werden vier Lkw-Fahrten (zwei Zu- und zwei Abfahrten) vorgesehen. Bedingt durch die schmale Zufahrt und keiner Wendemöglichkeit müssen die LKWs bei dieser Anbindung beim Ausfahren rückwärts auf die Ostseeallee zurücksetzen. Dadurch ergibt sich ein erhöhtes Unfallpotenzial.

3.3 KP „OSTSEEALLEE / ZUFAHRT / AUSFAHRT HOTEL HAUPTINGANG“

Über diese Anbindung können die Hotelgäste zum Be- und Entladen kurzzeitig vor dem Hoteleingang parken. Diese Vorfahrt ist als Einbahnstraße dimensioniert. Daher erfolgt eine Trennung der Anbindungen an die Ostseeallee als eine Zufahrt und als eine Ausfahrt. Die Ostseeallee bleibt in ihrem derzeitigen Ausbauzustand als Hauptstraße bestehen. Alle Fahrbeziehungen sind erlaubt.

Für die Belastung in der Spitzenstunde werden die Zielverkehre (30 Kfz) aus der

In der Abbildung 4 ist eine weitere Anbindungsvariante der Lieferzufahrt und der Zufahrt zum Hotel Haupteingang dargestellt. Sie besteht nur noch aus zwei Anbindungsknoten und hat den Vorteil, dass der Lieferverkehr nicht mehr rückwärts auf die Ostseeallee zurücksetzen muss. Das Unfallrisiko wird gemindert. Zusätzlich sind die Parkplätze, die direkt an das Pflegeheim grenzen, in den hinteren Bereich verschoben worden. Die Geräuschbelastung für das Pflegeheim nimmt dadurch ab.

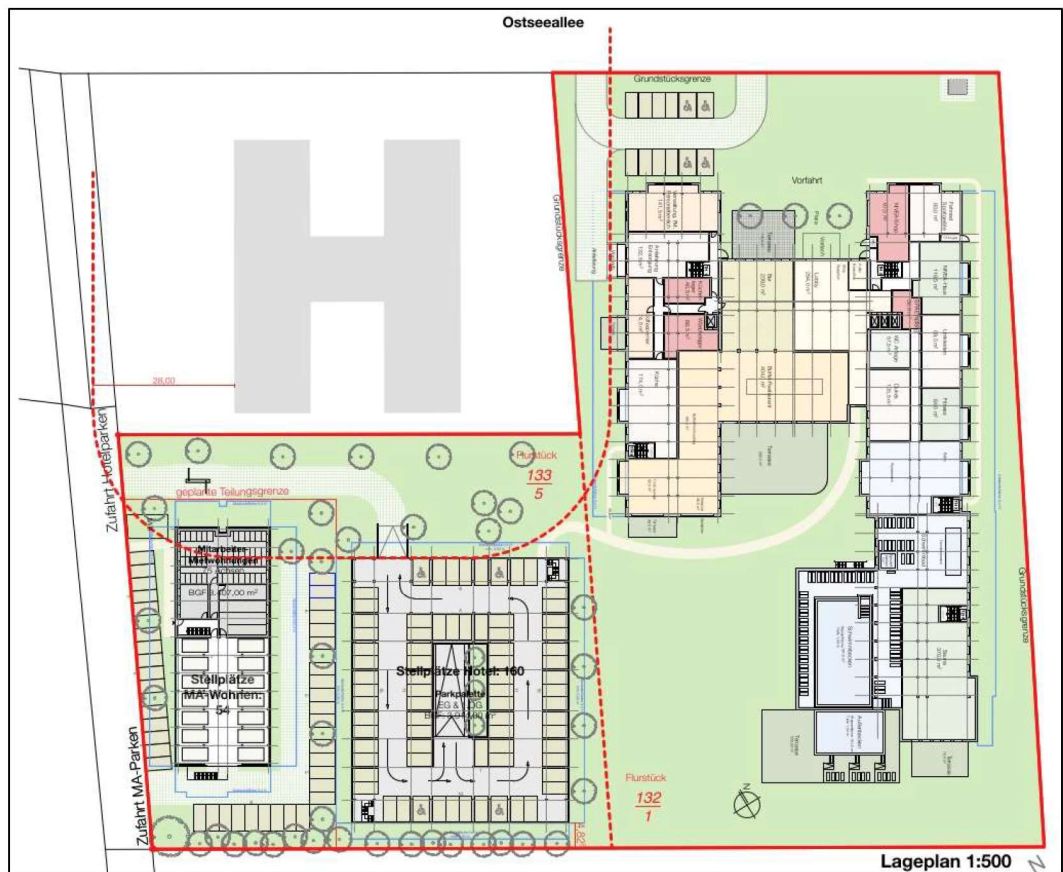


Abb. 4: überarbeitete Übersicht des geplanten aja Resort in Boltenhagen

4 LEISTUNGSFÄHIGKEITSERMITTLUNG NACH HBS

4.1 ALLGEMEINES

Das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (kurz *HBS*) ist das in Deutschland gültige technische Regelwerk, welches standardisierte Verfahren zur Kapazitätsermittlung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufes für unterschiedliche Straßenverkehrsanlagen beschreibt.

4.2 QUALITÄTSSTUFEN

Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Verkehrsablaufs an Knotenpunkten wird für den Kfz-Verkehr die mittlere Wartezeit angesehen. Maßgebend für die Beurteilung der Verkehrsqualität eines Knotenpunktes ist die schlechteste Qualitätsstufe eines einzelnen Fahrstreifens im Kfz-Verkehr.

4.2.1 UNSIGNALISierter KNOTENPUNKT

Die Qualitätsstufen haben bei einem unsignalisierten Knotenpunkt (Vorfahrtsknoten / Kreisverkehr) folgende Bedeutung.

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Stufe C: Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Stufe D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark

Verkehrsgutachten: aja Resort, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“

streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.

Stufe F: Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Tabelle 1: Qualitätsstufen nach HBS im Kfz-Verkehr an unsignalisierten Knotenpunkten

QSV	Zulässige mittlere Wartezeit [s] im Kfz-Verkehr
A	≤ 10
B	≤ 20
C	≤ 30
D	≤ 45
E	> 45
F	„1)

1) Die QSV F ist erreicht, wenn die nachgefragte Verkehrsstärke über der Kapazität liegt.

5 LEISTUNGSFÄHIGKEITSBERECHNUNG NACH HBS

5.1 ALLGEMEINES

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit nach HBS wird mit der Belastung des Prognoseplanfall 2035 an den Knotenpunkten

- KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
- KP „Ostseeallee / Lieferverkehr Lkw“
- KP „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“
- KP „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“

als Vorfahrtsknoten vorgenommen.

5.2 ERGEBNISSE VORFAHRTSKNOTEN

Anl. 4.1-4 Die vier untersuchten Knotenpunkte sind als Vorfahrtsknoten mit den prognostizierten Verkehren leistungsfähig.

Es werden in allen Zufahrten an den vier Knotenpunkten die beste Qualitätsstufe A mit mittleren Wartezeiten zwischen 2 s und 10 s erzielt. Es ist mit keinen Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss auf der Ostseeallee behindern, zu rechnen.

Die vier untersuchten Knotenpunkte weisen zudem große Kapazitätsreserven auf. Sie besitzen daher ausreichend Kapazitäten um auch erhöhte touristische Verkehre in den Sommermonaten abzudecken.

In der zusätzlichen Variante (Abb.4, zwei Anbindungsknoten an die Ostseeallee) ist mit gleichen Ergebnissen in der Leistungsfähigkeitsberechnung zu rechnen. Der Lieferverkehr mit ca. 20 wöchentlichen Fahrten fällt so gering und ist deshalb ein vernachlässigbarer Faktor.

Verkehrsgutachten: aja Resort, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“**6 FAZIT**

In Boltenhagen ist die Errichtung eines aja Resort an der Ostseeallee geplant. Die zukünftige Erschließung erfolgt über vier Knotenpunkte.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die folgenden Knotenpunkte

- KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
- KP „Ostseeallee / Lieferverkehr Lkw“
- KP „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“
- KP „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“

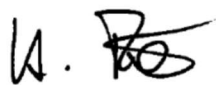
in Bezug auf die Leistungsfähigkeit als Vorfahrtsknoten mit den prognostizierten Verkehrsstärken für das Jahr 2035 verkehrstechnisch untersucht.

Als Grundlage dienten Verkehrszählungen aus den Sommermonaten der Jahre 2019 und 2020. Daraus wurde die Spitzenstundenbelastung auf der Ostseeallee abgeleitet. Anschließend erfolgten die Verkehrserzeugungen des Parkplatzes „Am Reiterhof“, des im Jahr 2021 eröffneten Pflegeheims, des künftigen Wohngebäudes „Baltic-Quartier“, des Reitstalls und des geplanten aja Resorts. Zusätzlich wurde durch die Auswertung der Dauerzählstelle L01 Klütz ein Prognosefaktor von 12% für das Jahr 2035 berechnet. Die Summe aus Zählung, Prognosefaktor und Verkehrserzeugung bildet die Verkehrsprognose 2035, welche als Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS diene.

An den vier untersuchten Knotenpunkten wurde jeweils eine Verkehrsqualität der Stufe A ermittelt. Die mittleren Wartezeiten bewegen sich zwischen 2 s und 10 s. Es ist mit keinen Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss behindern, zu rechnen. Es sind ausreichend Kapazitätsreserven an allen vier Knotenpunkten vorhanden, um erhöhte Touristenverkehre während der Sommermonate leistungsgerecht abzuwickeln.

Aufgestellt: Bremen / Rostock, März 2024

BERNARD Gruppe ZT GmbH



Projektleiter
i.V. Dipl.-Ing. Hendrik Pierer



Projektingenieur
i.A. Jan Heimann M.Sc.

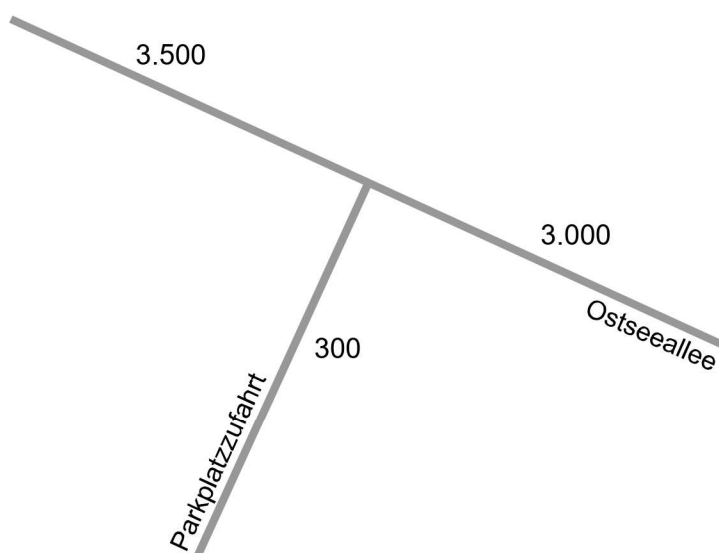
Anlage 1

Verkehrsmengenübersicht Analyse

DTV

Spitzenstunde

**Verkehrsmengenübersicht [DTV]
KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
Analyse**

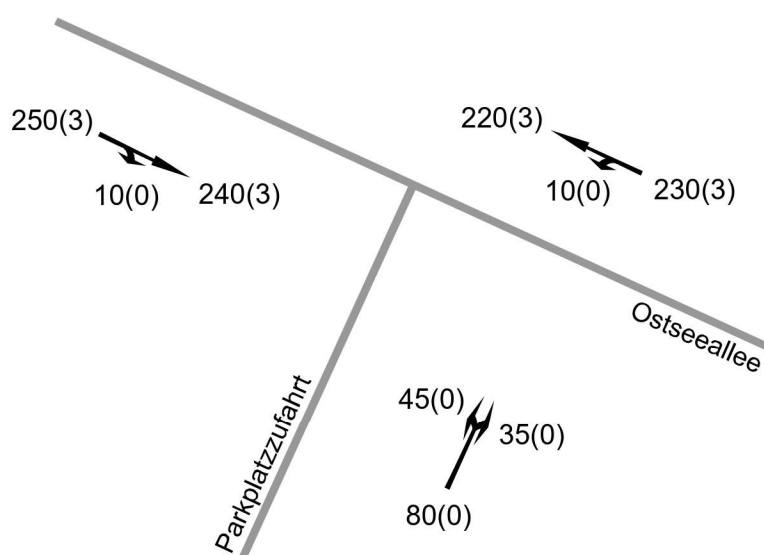


Die Belastungszahlen
beruhen auf der Auswertung
der Verkehrserfassungseinrichtungen
in Boltenhagen für das Jahr 2023.

Anlage 1
Blatt 1

BERNARD
GRUPPE

**Verkehrsmengenübersicht [Kfz/h]
KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
Analyse
Spitzenstunde**



Kfz (davon SV)

Die Belastungszahlen
beruhen auf Zählungen aus
der Sommerzeit der Jahre 2019
und 2020.

Anlage 1
Blatt 2

BERNARD
GRUPPE

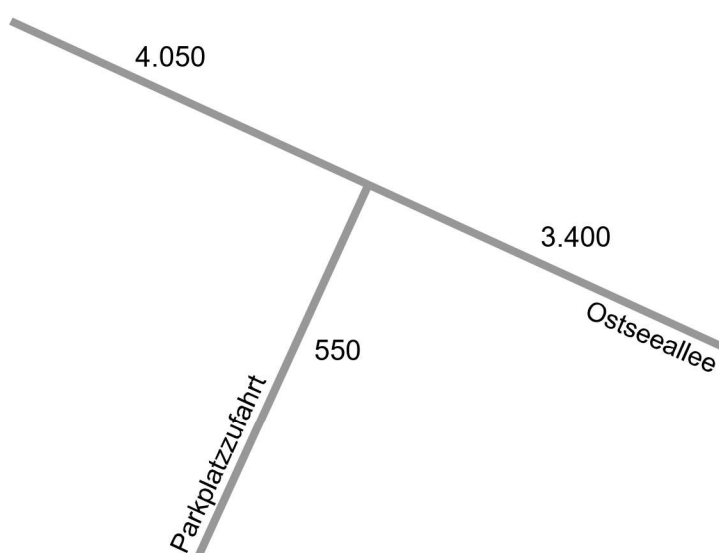
Anlage 2

Verkehrsmengenübersicht Prognosenußfall 2035

DTV

Spitzenstunde

**Verkehrsmengenübersicht [DTV]
KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
Prognosenullfall 2035**



Die Belastungszahlen
beruhen auf den Zählwerten
aus der Analyse, der Verkehrserzeugung
des „Baltic-Quartier“ und des Reitstall und
dem Prognosefaktor von 12% für das Jahr 2035.

Anlage 2
Blatt 1

BERNARD
GRUPPE

**Verkehrsmengenübersicht [Kfz/h]
KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
Prognosenullfall 2035
Spitzenstunde**



Kfz (davon SV)

Anlage 2
Blatt 2



Die Belastungszahlen
beruhen auf den Zählwerten
aus der Analyse, der Verkehrserzeugung
des „Baltic-Quartier“ und des Reitstall und
dem Prognosefaktor von 12% für das Jahr 2035.

BERNARD
GRUPPE

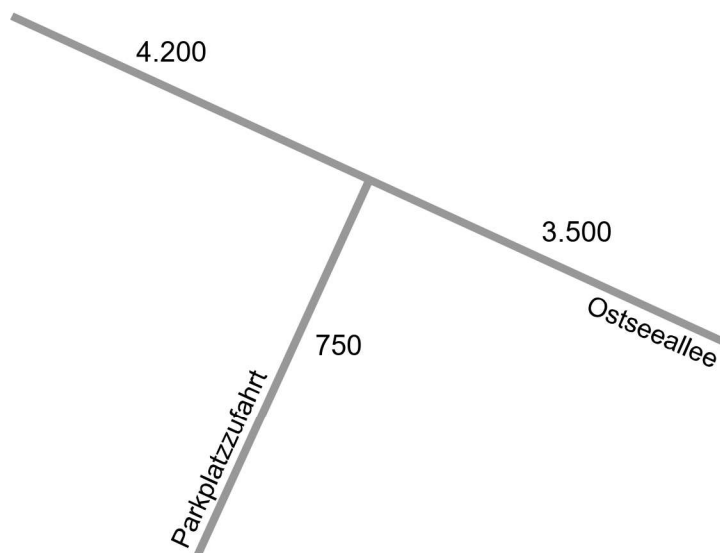
Anlage 3

Verkehrsmengenübersicht Prognoseplanfall 2035

DTV

Spitzenstunde

**Verkehrsmengenübersicht [DTV]
KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
Prognoseplanfall 2035**



N



Die Belastungszahlen
beruhen auf dem Prognose-
nulfall und der Verkehrserzeugung
des aja Resort.

Anlage 3
Blatt 1

BERNARD
GRUPPE

**Verkehrsmengenübersicht [Kfz/h]
KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)
Prognoseplanfall 2035
Spitzenstunde**



Kfz (davon SV)

Die Belastungszahlen
beruhen auf dem Prognose-
nulfall und der Verkehrserzeugung
des aja Resort.

Anlage 3
Blatt 2

BERNARD
GRUPPE

Anlage 4

Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS - Vorfahrtsknoten

VFK „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“

VFK „Ostseeallee / Lieferverkehr Lkw“

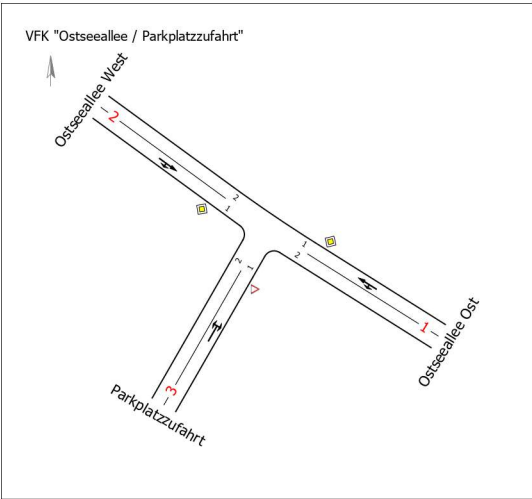
VFK „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“

VFK „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA 8.1

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Spitzenstunde Prognoseplanfall 2035



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsbeschilderung		Verkehrsstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
2	A		Vorfahrtsstraße	2
				3
3	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6

Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q [Fz/h]	q _{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [m]	tw [s]	QSV
2	A	2 → 1	2	270,0	297,0	1.800,0	1.636,5	0,165	1.366,5	-	2,6	A
		2 → 3	3	45,0	49,5	1.600,0	1.454,5	0,031	1.409,5	6,0	2,6	A
3	B	3 → 2	4	70,0	77,0	496,5	451,5	0,155	381,5	6,0	9,4	A
		3 → 1	6	55,0	60,5	839,5	763,0	0,072	708,0	6,0	5,1	A
1	C	1 → 3	7	30,0	33,0	898,0	816,5	0,037	786,5	6,0	4,6	A
		1 → 2	8	245,0	269,5	1.800,0	1.636,5	0,150	1.391,5	-	2,6	A
Mischströme												
3	B	-	4+6	125,0	137,5	605,5	550,5	0,227	425,5	6,0	8,5	A
1	C	-	7+8	275,0	302,5	1.800,0	1.636,5	0,168	1.361,5	6,0	2,6	A
Gesamt QSV												A

PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N₉₅, N₉₉ : Staulänge
t_w : Mittlere Wartezeit

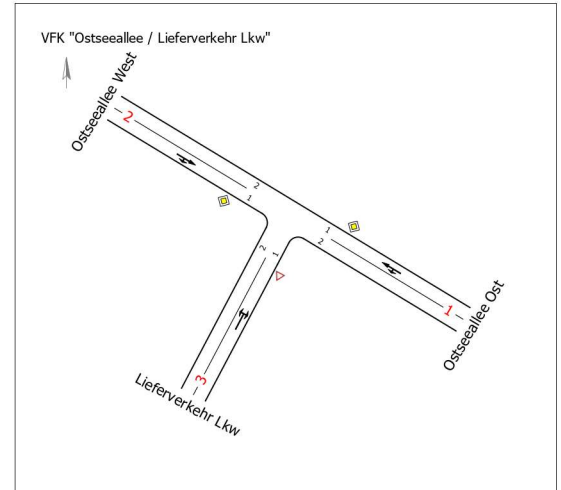
Projekt	Verkehrsgutachten: aja Resort B-Plan Nr. 18 "Alter Sportplatz"				
Knotenpunkt	VFK "Ostseeallee / Parkplatzzufahrt"				
Auftragsnr.	P503661	Variante	Planung	Datum	2024-03-14
Bearbeiter	Heimann	Abzeichnung		Blatt	4.1

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA 8.1

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Spitzenstunde Prognoseplanfall 2035

Arm	Zufahrt	Vorfahrtsbeschilderung		Verkehrsstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
2	A		Vorfahrtsstraße	2
				3
3	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6



Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q [Fz/h]	q ^{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [m]	tw [s]	QSV
2	A	2 → 1	2	325,0	357,5	1.800,0	1.636,5	0,199	1.311,5	-	2,7	A
		2 → 3	3	1,0	1,0	1.600,0	1.454,5	0,001	1.453,5	6,0	2,5	A
3	B	3 → 2	4	1,0	1,0	502,5	457,0	0,002	456,0	6,0	7,9	A
		3 → 1	6	1,0	1,0	806,0	732,5	0,001	731,5	6,0	4,9	A
1	C	1 → 3	7	1,0	1,0	887,0	806,5	0,001	805,5	6,0	4,5	A
		1 → 2	8	265,0	291,5	1.800,0	1.636,5	0,162	1.371,5	-	2,6	A
Mischströme												
3	B	-	4+6	2,0	2,0	666,5	666,5	0,003	664,5	6,0	5,4	A
1	C	-	7+8	266,0	292,5	1.800,0	1.636,5	0,163	1.370,5	6,0	2,6	A
Gesamt QSV												A

PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N₉₅, N₉₉ : Staulänge
t_w : Mittlere Wartezeit

Projekt	Verkehrsgutachten: aja Resort B-Plan Nr. 18 "Alter Sportplatz"				
Knotenpunkt	VFK "Ostseeallee / Lieferverkehr Lkw"				
Auftragsnr.	P503661	Variante	Planung	Datum	2024-03-14
Bearbeiter	Heimann	Abzeichnung		Blatt	4.2

LISA 8.1

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Spitzenstunde Prognoseplanfall 2035



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsbeschilderung		Verkehrsstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
2	A		Vorfahrtsstraße	2
				3

Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q [Fz/h]	q ^{PE} [Pkw-E/h]	C ^{PE} [Pkw-E/h]	C ^{Fz} [Fz/h]	x [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [m]	tw [s]	QSV
2	A	2 → 1	2	305,0	335,5	1.800,0	1.636,5	0,186	1.331,5	-	2,7	A
		2 → 3	3	20,0	22,0	1.600,0	1.454,5	0,014	1.434,5	6,0	2,5	A
3	B	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	C	1 → 3	7	10,0	11,0	888,0	807,5	0,012	797,5	6,0	4,5	A
		1 → 2	8	265,0	291,5	1.800,0	1.636,5	0,162	1.371,5	-	2,6	A
Mischströme												
3	B	-	4+6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	C	-	7+8	275,0	302,5	1.800,0	1.636,5	0,168	1.361,5	6,0	2,6	A
Gesamt QSV												A




PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N₉₅, N₉₉ : Staulänge
t_w : Mittlere Wartezeit

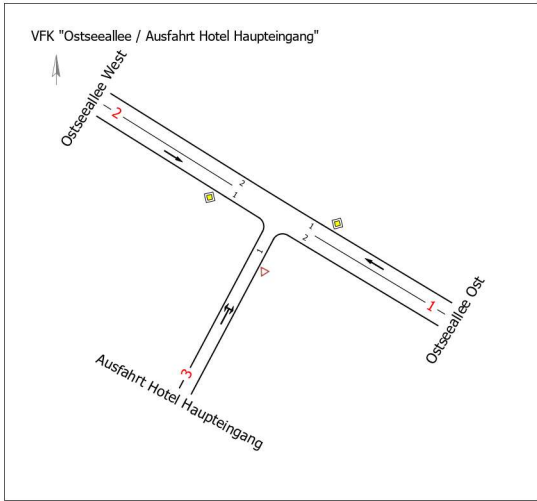
Projekt	Verkehrsgutachten: aja Resort B-Plan Nr. 18 "Alter Sportplatz"					
Knotenpunkt	VFK "Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang"					
Auftragsnr.	P503661	Variante	Planung	Datum	2024-03-14	
Bearbeiter	Heimann	Abzeichnung		Blatt	4.3	

Bewertung Einmündung ohne LSA

LISA 8.1

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Spitzenstunde Prognoseplanfall 2035

Arm	Zufahrt	Vorfahrtsbeschilderung		Verkehrstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	8
2	A		Vorfahrtsstraße	2
3	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6



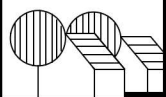
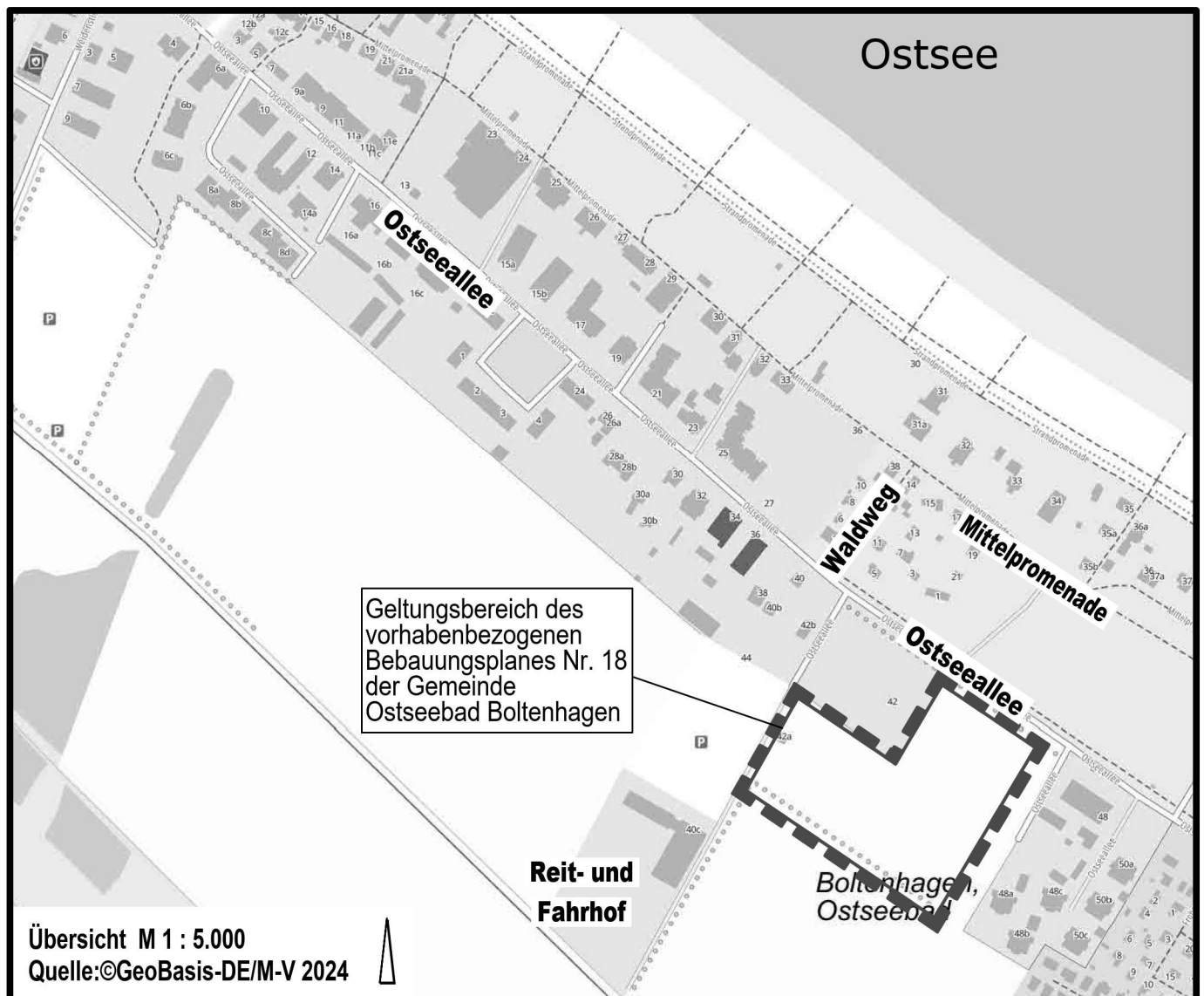
Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q [Fz/h]	q ^{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [m]	tw [s]	QSV
2	A	2 → 1	2	305,0	335,5	1.800,0	1.636,5	0,186	1.331,5	-	2,7	A
		-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	B	3 → 2	4	20,0	22,0	525,0	477,5	0,042	457,5	6,0	7,9	A
		3 → 1	6	10,0	11,0	826,5	751,5	0,013	741,5	6,0	4,9	A
1	C	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		1 → 2	8	255,0	280,5	1.800,0	1.636,5	0,156	1.381,5	-	2,6	A
Mischströme												
3	B	-	4+6	30,0	33,0	600,0	545,5	0,055	515,5	6,0	7,0	A
1	C	-	7+8	255,0	280,5	1.800,0	1.636,5	0,156	1.381,5	6,0	2,6	A
Gesamt QSV												A

PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N₉₅, N₉₉ : Staulänge
t_w : Mittlere Wartezeit

Projekt	Verkehrsgutachten: aja Resort B-Plan Nr. 18 "Alter Sportplatz"					
Knotenpunkt	VFK "Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang"					
Auftragsnr.	P503661	Variante	Planung	Datum	2024-03-14	
Bearbeiter	Heimann	Abzeichnung		Blatt	4.4	

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTENHAGEN"
IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. Mai 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil
1.	Anlass und Vorbemerkung
1.1	Allgemeines
1.2	Aufstellungsbeschluss
2.	Zielsetzungen
3.	Grundlagen
4.	Planungsrechtliche Regelungen
5.	Auswirkungen
5.1	Flächeninanspruchnahme
5.2	Verkehrliche Anbindung
5.3	Wohnumgebung
5.4	Natur und Landschaft
5.5	Geländemodellierung
5.6	Waldschutz
5.7	Oberflächenwasser
6.	Flächenbilanz
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht
1.	Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange
Teil 3	Ausfertigung
1.	Beschluss über die Begründung
2.	Arbeitsvermerke

Teil 4	Anlagen	11
Anlage 1:	Dokumentation zum Vorhaben vom 30.01.2024/Unterlagen zum Grundsatzbeschluss vom 22.02.2024	11
Anlage 2:	Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	11

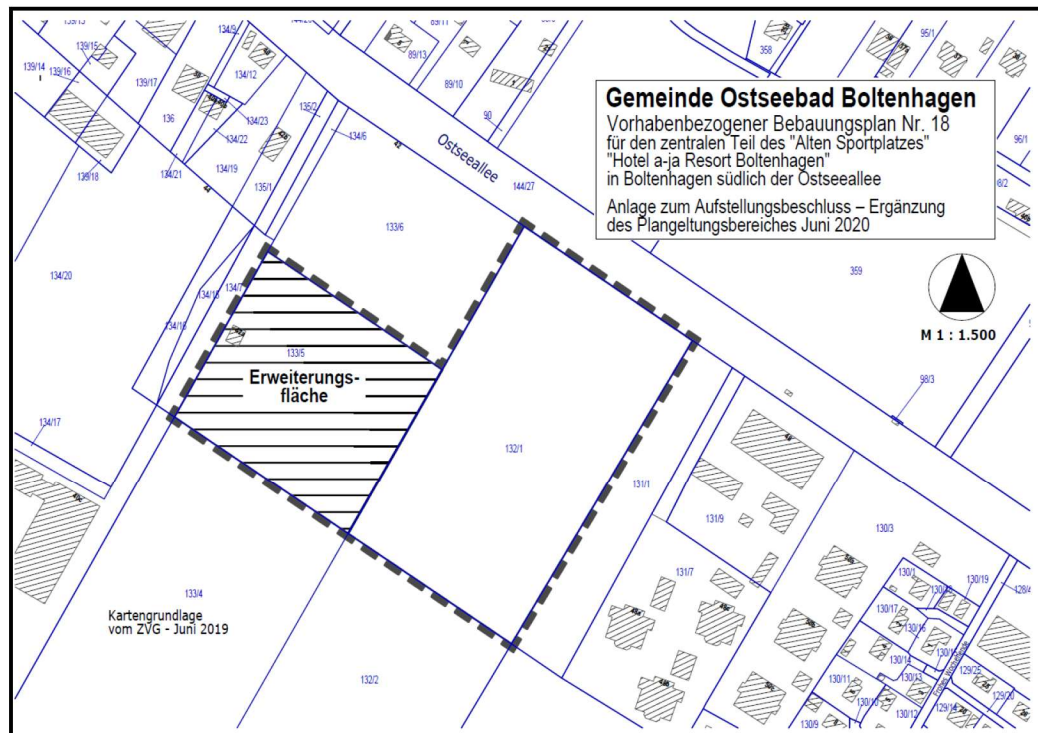


Abb. 1: Karte 1 auf ALK – Aufstellungsbeschluss – Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020 (Kartengrundlage: vom ZVG – Juni 2019)

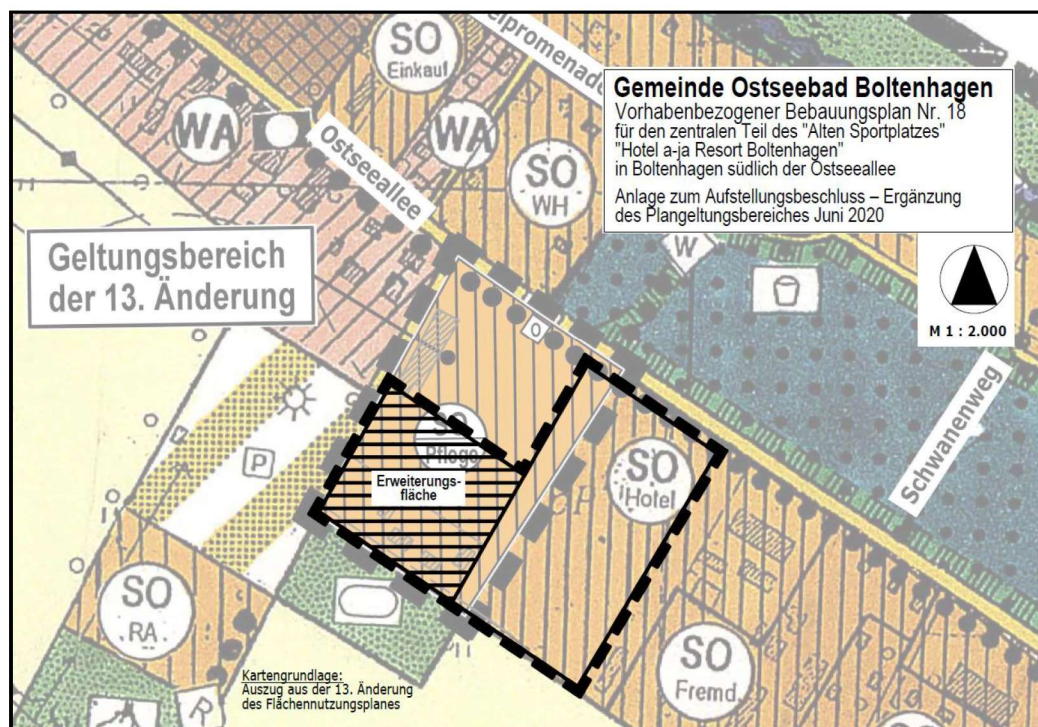


Abb. 2: Karte 2 auf topographischer Karte - Ergänzung des Plangeltungsbereiches Juni 2020 (Kartengrundlage: Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)

2. Zielsetzungen

Die Zielsetzungen für den Standort wurden durch den Vorhabenträger in der Dokumentation vom 30.01.2024, die dem Grundsatzbeschluss zugrunde lag, dargestellt. Die Unterlagen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt. Durch ein umfassendes Infrastrukturangebot sollen die fremdenverkehrlichen Ziele zur Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebots in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erhöht werden.

Die konkreten Zielsetzungen sind der beigefügten Dokumentation zu entnehmen. Die Zielsetzung besteht darin, ein Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (221 Zimmer, 478 Betten) zu errichten.

Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für

- Gastronomie (Restaurant) und Bar,
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool),
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness,
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen),
- Personalwohnungen und
- oberirdischen Stellplätzen

vorgesehen.

Das Projekt ist von dem Nachhaltigkeitsgedanken geprägt. Es ist das Ziel, effiziente Gebäudeenergieklassen zu realisieren und auch die Energieversorgung weitgehend autark zu etablieren. Deshalb sind die Gebäude auch entsprechend mit Photovoltaikanlagen im erforderlichen Umfang auszustatten. Derzeit ist vorgesehen, die Photovoltaikanlagen auf dem Satteldach des Hotels und im Bereich des Mitarbeiterwohnens vorzusehen. Die Möglichkeit besteht jedoch auch für alle anderen Gebäude. Darüber hinaus ist es die Absicht, zur Rückhaltung von Oberflächenwasser die Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit Dachbegrünung vorzusehen.

3. Grundlagen

Als Grundlagen dienen die Zielsetzungen, die durch den Vorhabenträger für die Vorbereitung des Standortes in Vorbereitung des Vorentwurfs zusammengestellt wurden. Die Dokumentation ist als Anlage beigefügt. Es handelt sich hier nur um eine Auswahl an Unterlagen, die die Grundzüge der Zielsetzungen für die bauliche und grünordnerische Gestaltung des Gebietes darstellen. Weitere erforderliche Gutachten werden im Zuge der Planaufstellung vorbereitet und erstellt.

4. Planungsrechtliche Regelungen

Für planungsrechtliche Regelungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Überwiegende Teile sind im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet „Hotel“ darstellt. Bereiche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Bereiche, die dem Pflegeheim und entsprechend dem Personalwohnen dienen, dargestellt. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.

In Untersetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan zwei Baugebiete festgesetzt:

- das sonstige Sondergebiet für „Hotel + Parken“,
- das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“.

Damit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Für die Erörterung und Diskussion wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen bereits vorbereitet. Dabei werden die Zielsetzungen für die Art und das Maß der Nutzung sowohl im Plan-Teil A als auch im Text-Teil B durch Festsetzungsvorschläge berücksichtigt. Diese sind Gegenstand der Erörterung und Diskussion für den Vorentwurf.

Die Begründung verweist im Rahmen des Vorentwurfs auf die Zielsetzungen, die im Vorentwurf dargestellt sind und durch die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan untersetzt sind.

Der Konzeptgedanke wurde insgesamt um das Mitarbeiterwohnen erweitert, um hier entsprechend den Bedarf an die Bereitstellung von Wohnraum für die Mitarbeiter im Zusammenhang mit der Betreuung des Hotels abzudecken. Es hat sich gezeigt, dass die Aufrechterhaltung des Hotelbetriebes nur durch die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter möglich ist.

5. Auswirkungen

Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage Boltenhagen und die Umgebungsbereiche sowohl die Naherholungsbereiche sind im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens zu untersuchen. Hierzu gehört die Bewertung der Auswirkungen auf den Strand und die Natura2000-Schutzgebietskulisse.

5.1 Flächeninanspruchnahme

Für den Standort werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzt sind (Weide-/Wiesenflächen). Teile der Flächen waren als Gartenland genutzt. Es kommt hier zu einer Neuinanspruchnahme der Flächen für bauliche Zwecke und zu einer Versiegelung. Die Versiegelungen sind durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auszugleichen. Der Ausgleichsumfang wird nach erster überschlägiger Schätzung mit 2,50 ha KfA bewertet. Darüber hinaus ergeben sich Anforderungen an die Gehölzrodung. Dies wird im Weiteren dargestellt.

5.2 Verkehrliche Anbindung

Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt von der Ostseeallee zum Zwecke des Empfangs vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden. In diesem Bereich sind auch die Zufahrten zu den Stellplätzen für die Hotelgäste und die Zufahrt für das Mitarbeiterwohnen vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung ist über den Anbindepunkt an der Ostseeallee möglich. Dies wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung bereits belegt. Der Ausbau der Straße wird zukünftig abgestimmt und die Parameter für die bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes gelegene Straße werden im weiteren Verfahren bestimmt. Hierbei sind die Anforderungen aus der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes und der Nutzung für das aja Hotel und die Zufahrt für die Parkpalette und für das Mitarbeiterwohnen entsprechend zu

beachten. Zufahrten zum Vorhabengebiet bestehen von der Ostseeallee für das Hotel und das Kurzzeitparken sowie für die Feuerwehrezufahrt und die Anlieferung. Weitere Zufahrten sind an der Straße zur Reithalle für die Zufahrt der Parkpalette und das Mitarbeiterwohnen vorgesehen.

Die Zufahrtsstraße ist verkehrsgerecht und in erforderlicher Breite unter Berücksichtigung der Anforderungen an die daran angebotenen Grundstücke auszubauen. Eine differenzierte Betrachtung ist für die Bereiche zwischen der Reithalle und der Zufahrt zum Parkplatz sowie zum Hotel zu prüfen. Dabei sind die in Senkrechtaufstellung angebotenen Stellplätze für das Mitarbeiterwohnen zu beachten.

5.3 Wohnungsbau

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Insbesondere auch die Bebauung des Pflegeheimes ist mit ihrem Schutzanspruch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pflegeheimes sind innerhalb eines Bereiches von 28 m um das Gebäude des Pflegeheimes keine Stellplätze zulässig. Dies hat Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend angepasst, so dass entsprechend die Abstandsbereiche erhalten werden. Unter Berücksichtigung klarer Vorgaben für die verkehrliche Anbindung werden die Auswirkungen des fließenden Verkehrs durch das Vorhaben in Synergie mit dem bereits vorhandenen Verkehr zum Parkplatz und zur Reithalle auf die schützenswerte Bebauung in der Umgebung überprüft.

5.4 Natur und Landschaft

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Die Auswirkungen auf Gehölze werden entsprechend geprüft und untersucht. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Einzelbäume empfiehlt der Gutachter diese zu ersetzen. Es handelt sich um alle Großbäume, die auch die südliche Begrenzung des Plangebietes darstellen. Diese Begrenzung soll durch Ersatz neuer Anpflanzungen erfolgen. Die Anpflanzungen sollen teilweise im Gebiet erfolgen. Darüber hinaus sollen weitere Anpflanzungen im Gemeindegebiet erfolgen. Einzelne Großgehölze sollen erhalten werden. In der Bilanzierung des Eingriffs wird jedoch die Rodung aller Bäume und deren Ersatz geprüft. Eine dauerhafte Sicherung der im Bestand zu erhaltenden Bäume und der anzupflanzenden Bäume wird im Rahmen des Planverfahrens durch zusätzliche Verträge gesichert.

5.5 Geländemodellierung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Bezugshöhe von 2,25 m DHHN 16 vorgesehen. Das bedeutet, dass die Angleichung bei den Gebäuden vorzunehmen ist. Das Grundstück wird gärtnerisch modelliert.

Auswirkungen durch einwirkendes Oberflächenwasser oder durch Überflutungen werden an dem Standort ausgeschlossen.

5.6 Waldschutz

In der nördlichen Angrenzung befinden sich Waldflächen. Die Waldabstandsflächen sind einzuhalten. Die Gebäude befinden sich außerhalb des Waldabstandes. Stellplätze und Nebenanlagen sind teilweise innerhalb des Waldabstandes vorhanden. Die Regelungen für die zukünftige Nutzung erfolgen im weiteren Aufstellungsverfahren.

5.7 Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im weiteren Planverfahren geregelt. Retentionsflächen sollen innerhalb des Plangebietes genutzt werden. Eine Präzisierung erfolgt im Planverfahren. Die erforderlichen Nachweise für die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind zu führen. Die Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Die möglichst umfassende Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser soll auch durch begrünte Dachflächen abgesichert werden.

6. Flächenbilanz

Die vorläufige Flächenbilanz wird in die Dokumentation eingefügt. Die Bewertung des Standortes erfolgte auf der Grundlage der Zielsetzungen des Vorhabenträgers und des naturräumlichen Bestandes.

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		19.842,20
▪ SO Hotel + Parken	17.245,89	
▪ SO MW (Mitarbeiterwohnen)	2.596,31	
Versorgungsflächen		28,52
▪ Trafo (Elektrizität)	28,52	
Gesamtfläche des Plangebietes		19.870,72

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange

Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Grundlage hierzu sind die Darlegungen zu Auswirkungen des Vorhabens

Teil 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Boltenhagen, den 2024

(Siegel)

.....
Raphael Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 – „Alter Sportplatz“

Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH



Vorstellung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen
am: 30.01.2024

Agenda



1. Status Quo
2. Lageplan
3. Planungsstand Hotel
4. Visualisierung, Modell
5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen
6. Flächenkennzahlen
7. Konzeption Entwässerung
8. Ausblick, weiteres Verfahren

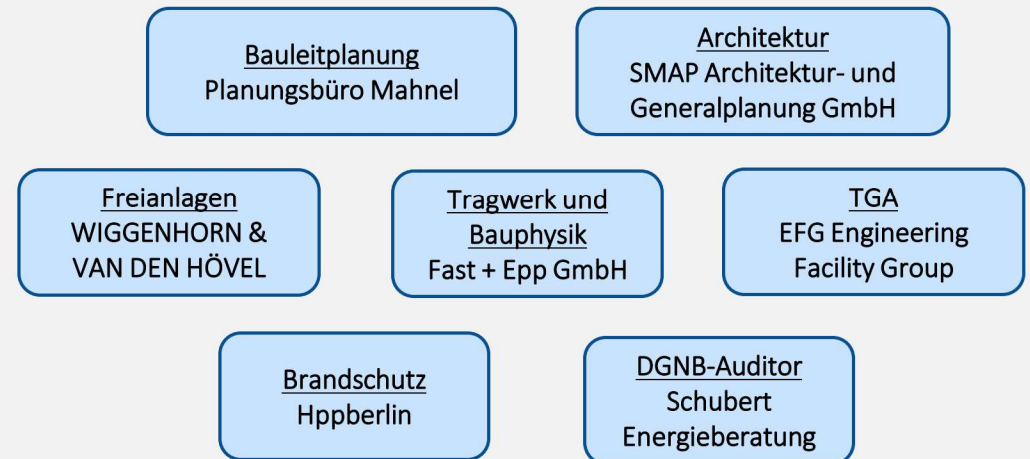
1. Status Quo (1)

- 28.05.2018 Erwerb des Grundstücks 132/1 durch den Vorhabenträger DSR Hotel Boltenhagen GmbH
- 05.07.2018 Positiver Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung (BV Bolte/18/12458) zur Ansiedelung eines aja Resorts mit ca. 240 Achsen und ca. 450 Betten
- 11.10.2018 Mehrheitliche Zustimmung der Gemeindevertretung (GV-Bolte/18/12741) zum Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens und Aufstellungsbeschluss (GV-Bolte/18/12745) für den vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 18
- 22.01.2019 Mehrheitlicher Beschluss der Gemeindevertretung, dass das Parken für das aja Resort auf dem öffentlichen Gemeinde-Parkplatz am Reiterhof stattfinden soll
- 02-12/2019 Verhandlung zur Errichtung einer Parkpalette durch die Gemeinde und deren Vermietung an den Hotelbetreiber. Scheitern der Verhandlungen wg. unterschiedlicher Auffassungen zu wirtschaftlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen.
- 27.04.2020 Erwerb Grundstück 133/5 durch den Vorhabenträger
- 09.06.2020 / 25.06.2020 Zustimmung Bauausschuss und Beschluss der Gemeindevertretung zur Erweiterung des B-Plan-Gebietes um Flurstück 133/5

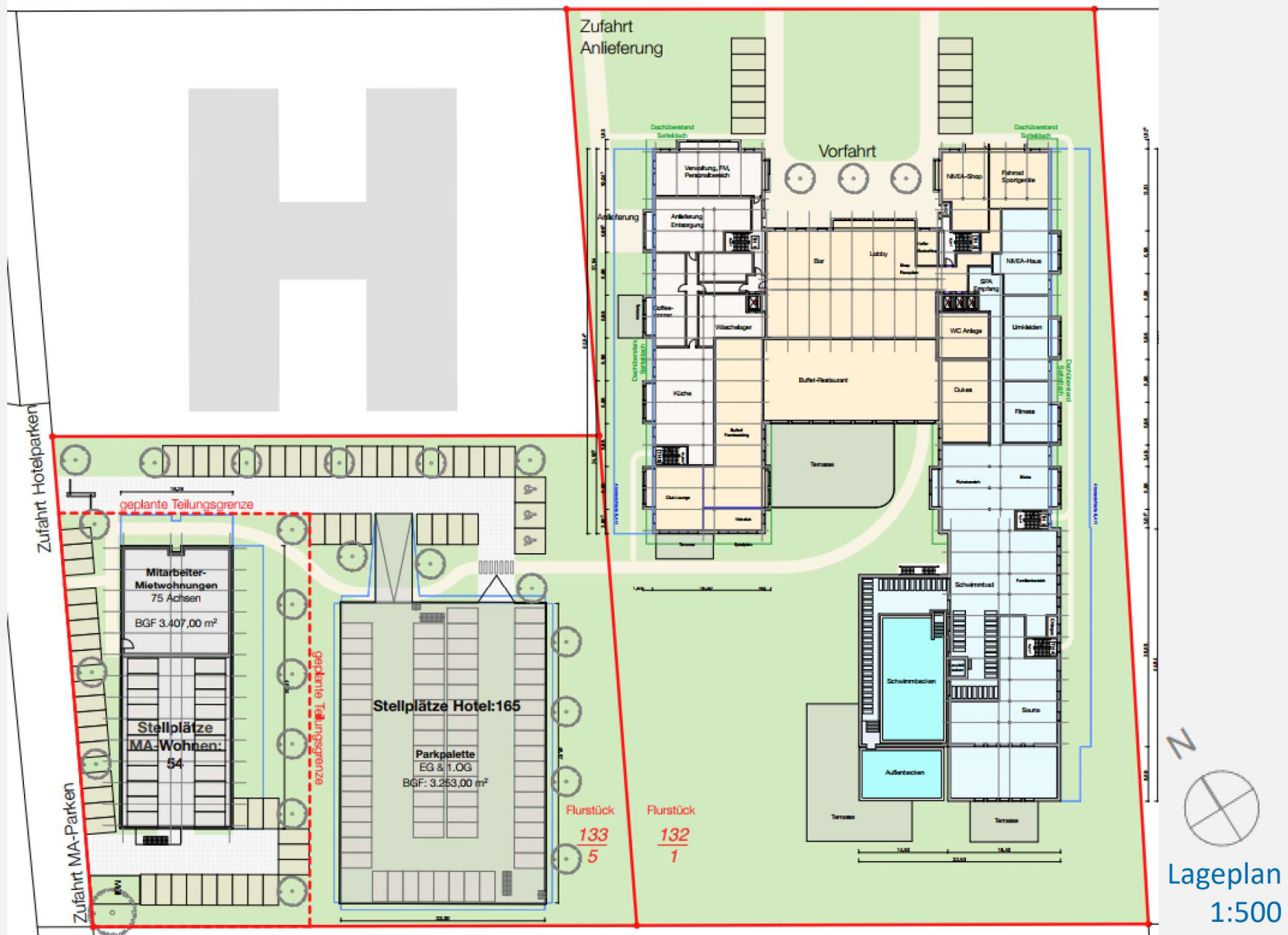
1. Status Quo (2)

- Fachplaner und Gutachter eingebunden
- Grundstücks-Beräumung begonnen in 12/23
- Personalwohnungen berücksichtigt
- Hybridbauweise, Einsatz von Holzmodulen für Zimmerebenen
- Betreiberkonzept für ein aja Resort integriert

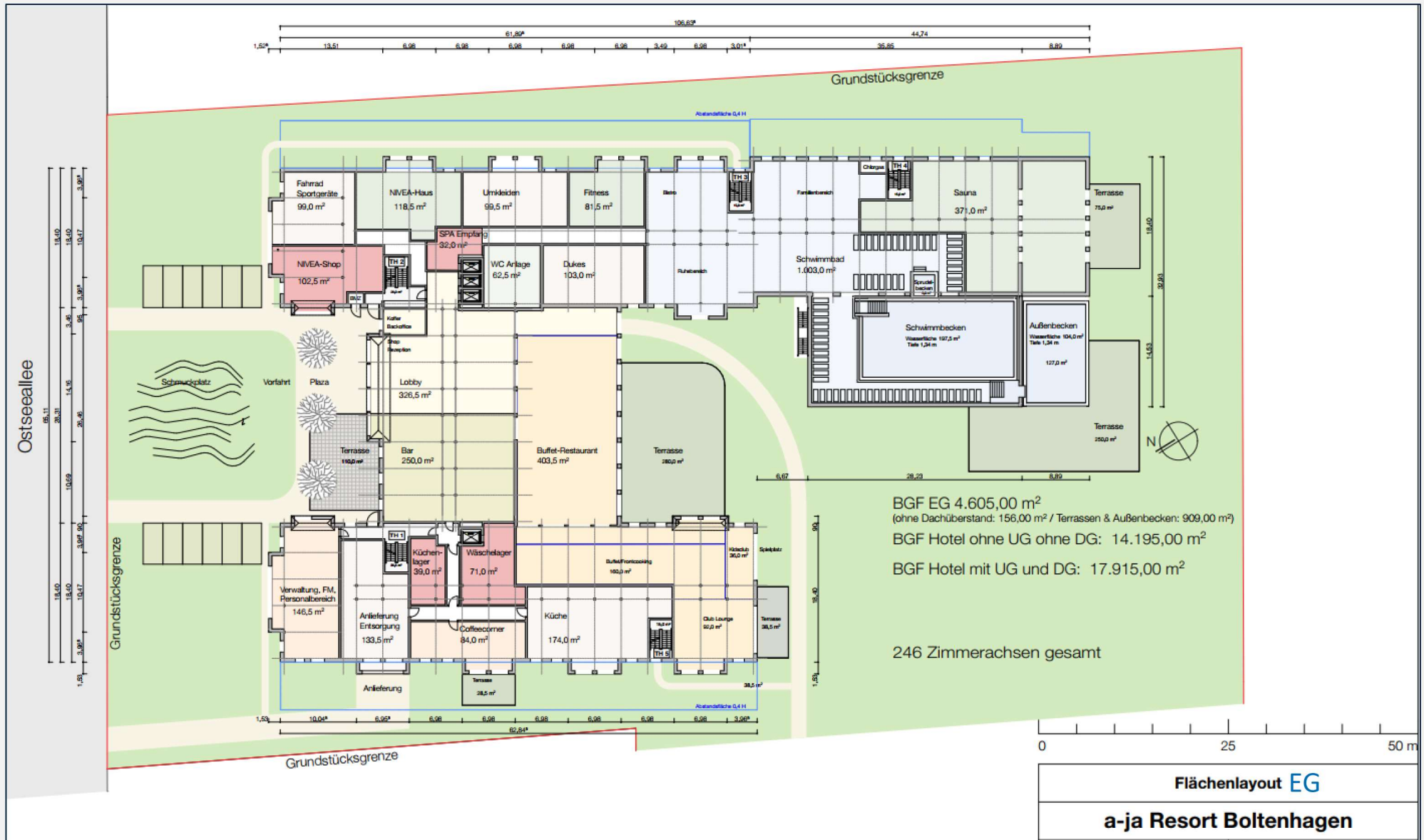
- Hotel-Resort mit ca. 246 Achsen (ca. 221 Zimmer; 478 Betten)
- Gastronomie (Restaurant) und Bar
- Schwimmbad mit Innen- und Außenpool, separater Kinderbereich mit Kinderpool)
- SPA-Bereich mit Saunen und Fitness
- Nivea-Haus (inkl. Treatment-Räumen)
- Personalwohnungen
- Stellplätze oberirdisch



2. Lageplan



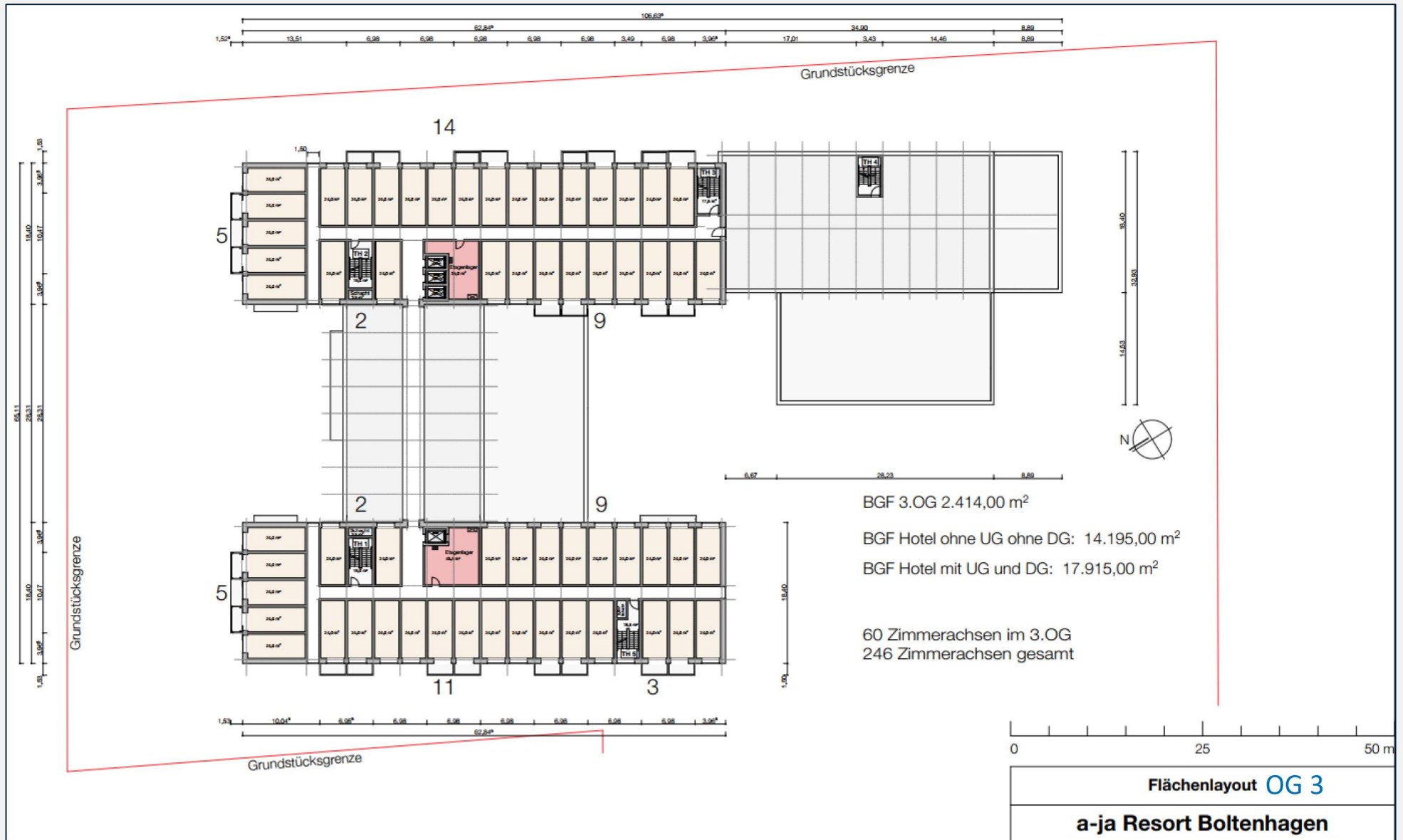
3. Planungsstand Hotel



3. Planungstand Hotel



3. Planungstand Hotel



3. Planungsstand Hotel



Straßenansicht, Variante 'Satteldach'
1:200

Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

SMAP
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Ansicht Hotel von Ostseeallee

3. Planungstand Hotel



Systemschnitt: Hotel
1:200

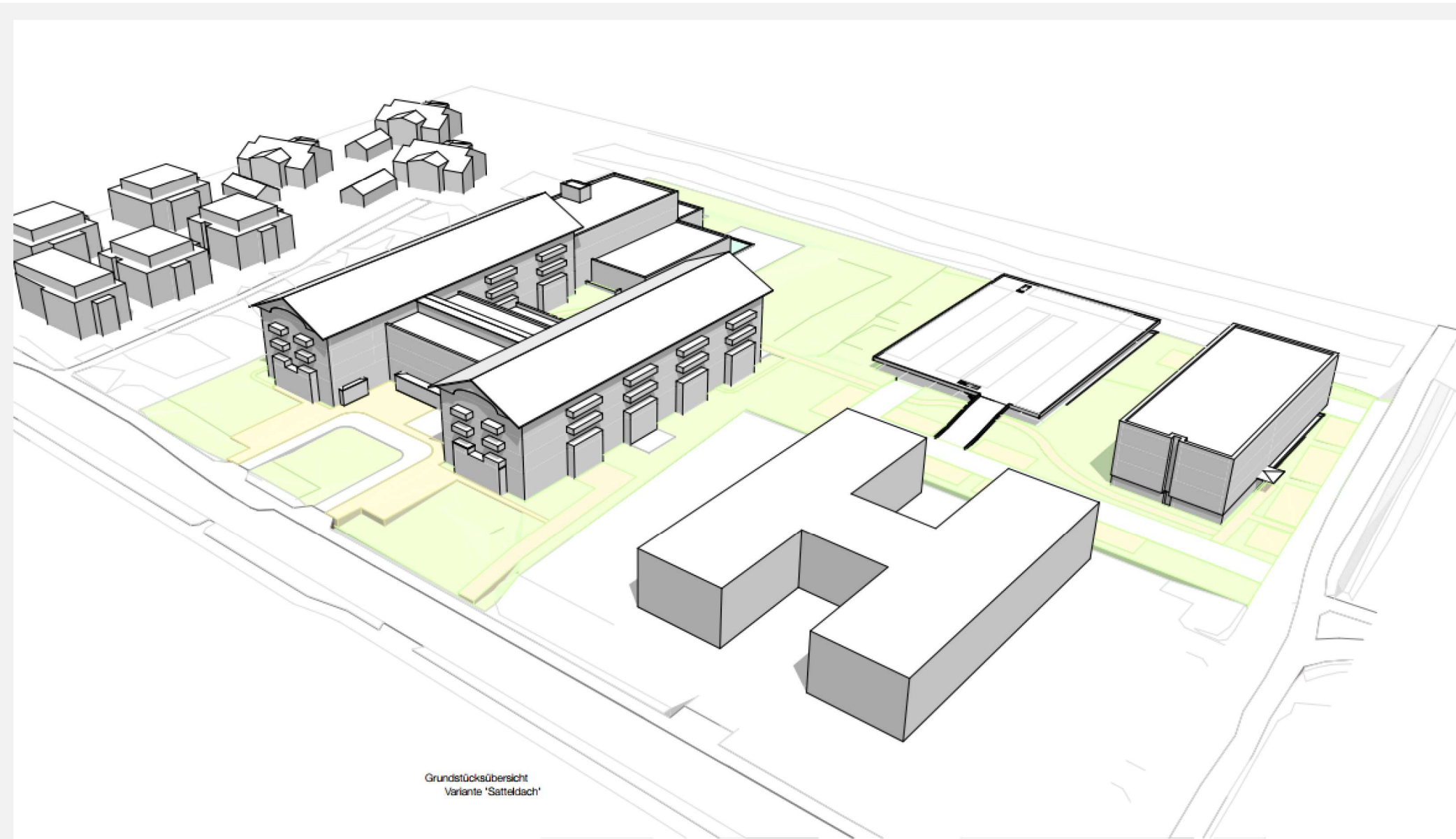
Stand: 15. Januar 2024

a-ja Resort Boltenhagen

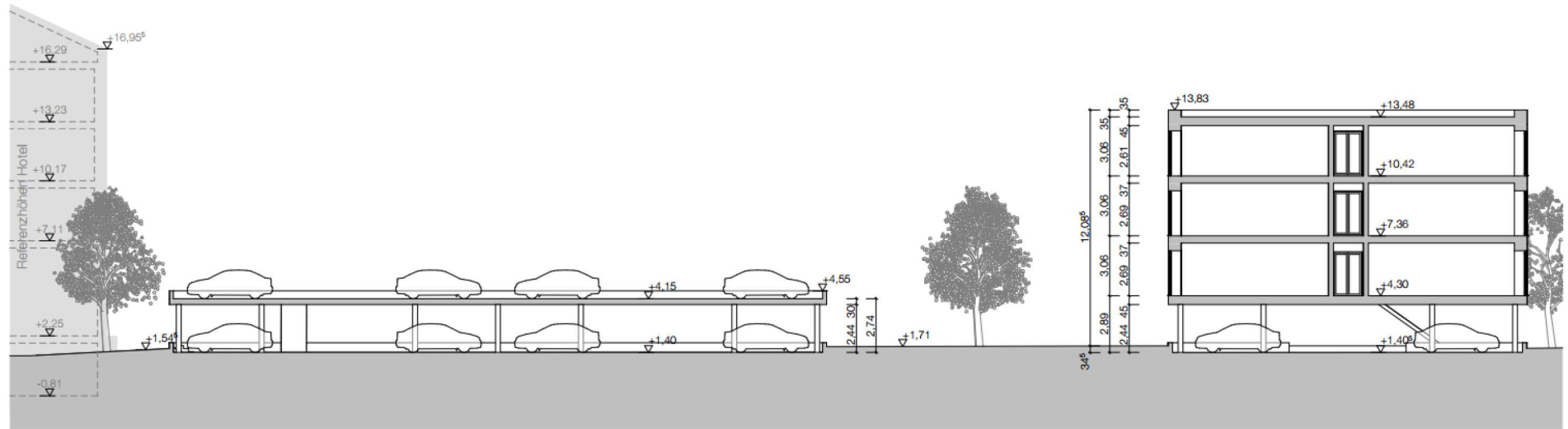
SMAP
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

Systemschnitt Hotel

4. Visualisierung, Modell



5. Systemschnitt Parken und Personalwohnen



Systemschnitt: Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200

Stand: 15. Januar 2024

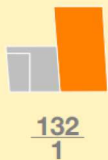
a-ja Resort Boltenhagen

SMAP

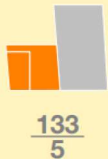
Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

6. Flächenkennzahlen

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke $\frac{132}{1}$ & $\frac{133}{5}$



Grundstücksgröße ca.	ca. 12.741,00 m ²
Grundfläche Hotel: inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand	5.670,00 m ²
BGF Hotel:	14.195,00 m ²
GRZ I: 0,45	GFZ: 1,11
GRZ (nur Gebäude): 0,36	



Grundstücksgröße ca.	ca. 7.142,00 m ²
Grundfläche: Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	2.478,25 m ²
BGF: Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	6.660,00 m ²
GRZ I: 0,35	GFZ: 0,93
GRZ I MA-Wohnen: 0,12	
GRZ I Parkpalette: 0,23	

Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück $\frac{133}{5}$



Grundstück Hotel & Parken ca. 17,303,00 m ²	
Grundfläche: Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ²	7.296,50 m ²
BGF: Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ²	17.448,00 m ²
GRZ I: 0,42	GFZ: 1,01



Grundstück MA-Wohnen ca. 2.580,00 m ²	
Grundfläche: MA-Wohnen 851,75 m ²	851,75 m ²
BGF: MA-Wohnen 3.407,00 m ²	3.407,00 m ²
GRZ I: 0,33	GFZ: 1,32

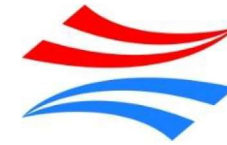
Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche



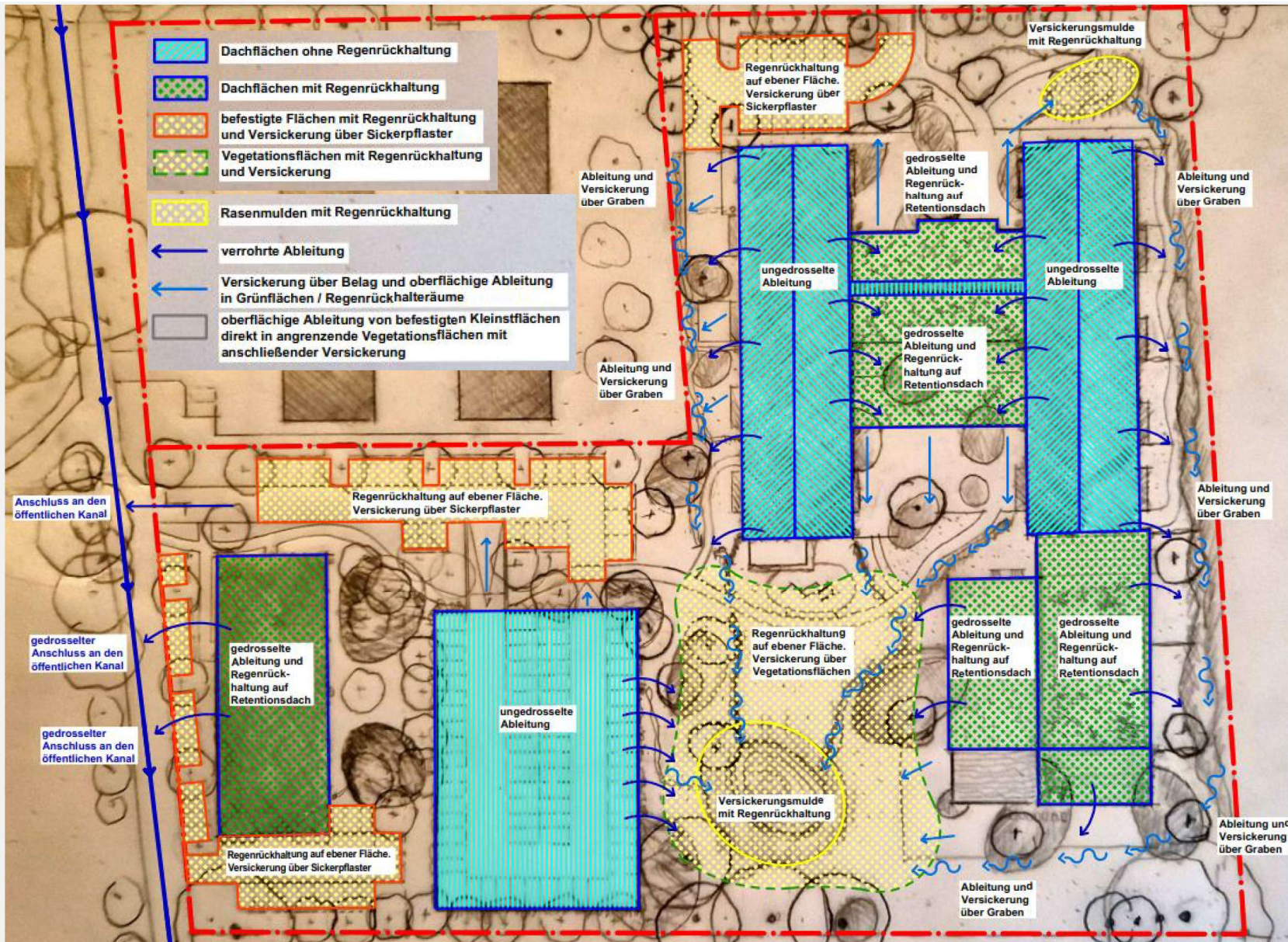
$\frac{132}{1}$ & $\frac{133}{5}$

Grundstücksgröße ca.	19.883,00 m ²
Grundfläche: Hotel: 5.670,00 m ² / Parkpalette 1.626,50 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	8.148,25 m ²
BGF: Hotel: 14.195,00 m ² / Parkpalette 3.253,00 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	20.855,00 m ²
GRZ I: 0,40	GFZ: 1,05

7. Konzeption Entwässerung

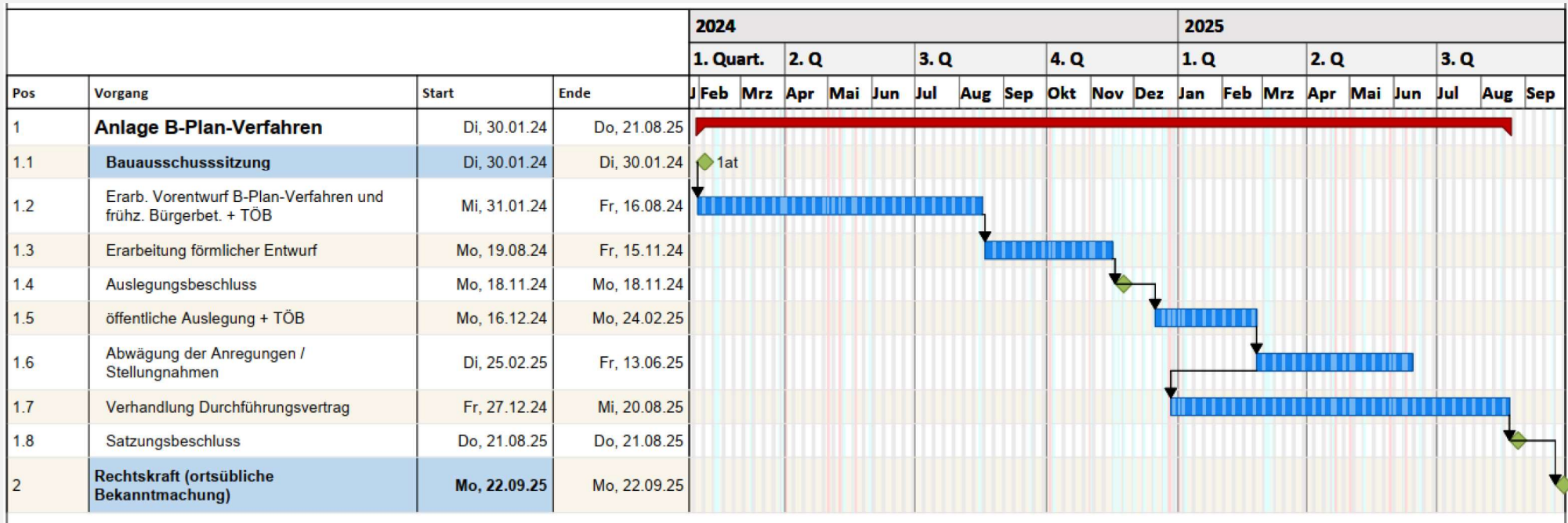


DSR
IMMOBILIEN



- Retentionsflächen auf den Flachdächern (extensiv; Gräser-Kräutermix, evtl. Kleingehölze, Sand-Kiesflächen und Totholz)
- Begrünte Versickerungsmulden /-gräben
- Restwasser Ableitung in Erschließungsstraße zum Reiterhof
- Parkdeck allseitig eingegrünt (Kletterpflanzen / heckenartige Strukturen)
- Inseln ausgebildet aus Gehölz-u. Gräserflächen
- Vorplatz mit Einzelbäumen (Schwarzkiefern)
- geschwungene Wegeföhrung

8. Ausblick, weiteres Verfahren



- Scoping Termin (Landkreis, Amt für Raumordnung)
- Abstimmung Feuerwehr
- Variantenbetrachtung Energieversorgung
- Detaillierung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Verbindung mit GRZ II-Ermittlung
- Einbindung weiterer Gutachter (Verkehr, Schallimmission, Baum-/Artenschutz u.a.)
- Vorentwurfsplanung der Fachplaner zum Entwurf B-Plan

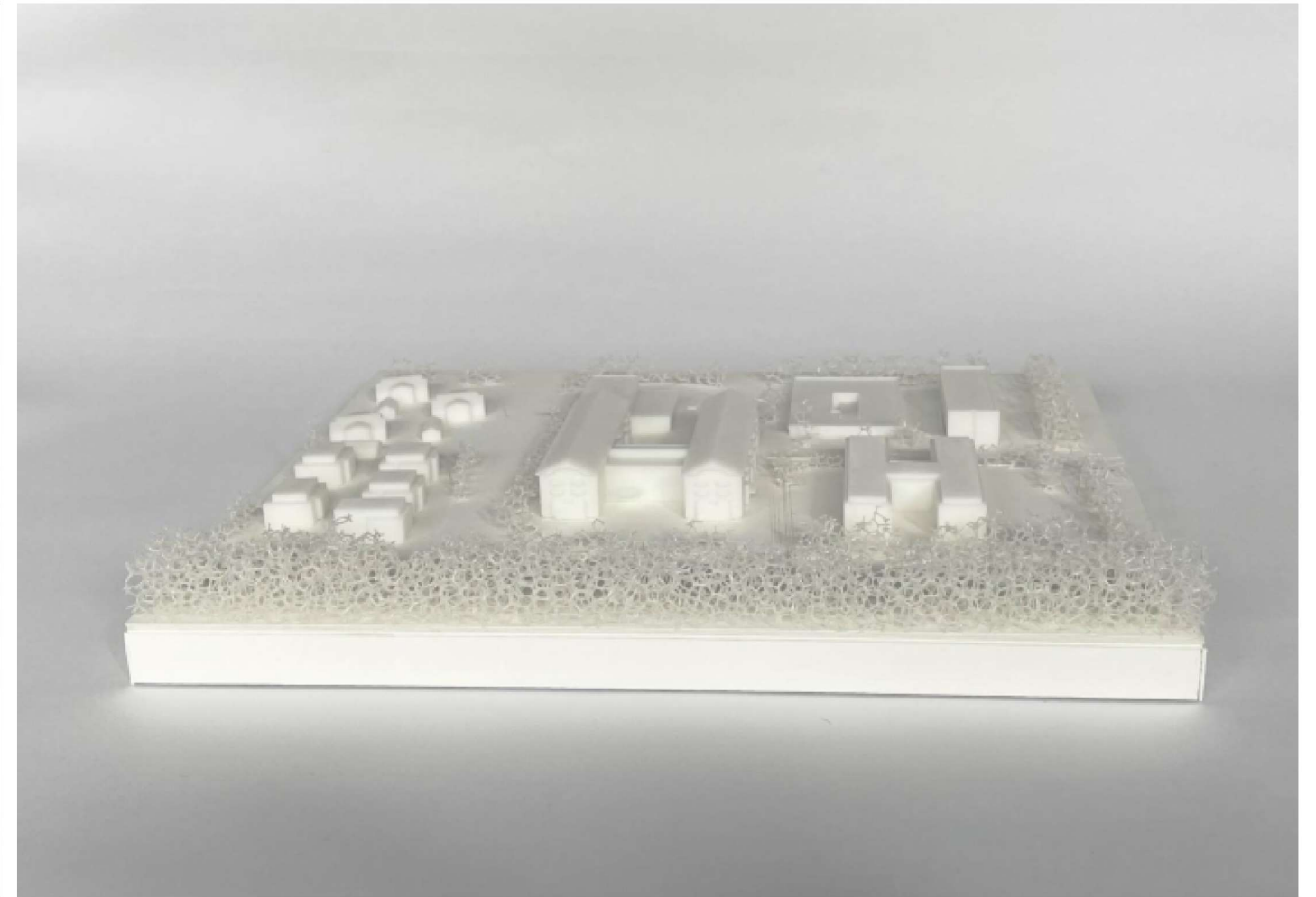
Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 23.04.2024

Inhaltsverzeichnis der eingereichten Unterlagen	Dateiname	Anmerkung
1. Allgemein		
a. Lageplan SMAP	240402_BLT_Lageplan	
b. Ansichten	Fotos vom Modell	
c. Systemschnitte		
- Hotel Ergänzung	240402_BLT_Schnitt_Hotel	
- Parkpalette und Mitarbeiterwohnen	240402_BLT_Schnitt_PP-MA	
2. Planstand Hotel		
a. Flächenlayout		
- Erdgeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_00	
- 1. OG	240204_BLT_Hotel_GR_01	Regelgeschoss
- 2. OG	240204_BLT_Hotel_GR_02*	Regelgeschoss (identisch mit 1. OG)
- 3. OG	240204_BLT_Hotel_GR_03	
- Dachgeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_DG*	
- Dachaufsicht SMAP	240402_BLT_Dachaufsicht	
- Untergeschoss	240204_BLT_Hotel_GR_UG*	
b. Ansichten		
- Ansicht A	240402_BLT_Anzicht_A	
- Ansicht B	240402_BLT_Anzicht_B*	
- Ansicht C	240402_BLT_Anzicht_C	
- Ansicht D	240402_BLT_Anzicht_D	
- Ansicht E	240402_BLT_Anzicht_E*	
- Ansicht F	240402_BLT_Anzicht_F*	
3. Planstand Parkpalette		
a. Grundrisse		
- Erdgeschoss	240402_BLT_GR_Parken_00	
- 1. OG	240402_BLT_GR_Parken_01*	
b. Ansichten	240402_BLT_Ansichten_PP	
4. Planstand Mitarbeiterwohnen		
a. Grundrisse		
- Erdgeschoss	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_00	
- 1. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_01*	
- 2. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_02*	
- 3. OG	240402_BLT_GR_MA_Wohnen_03*	
b. Ansichten	240402_BLT_Ansichten_MA-Wohnen	

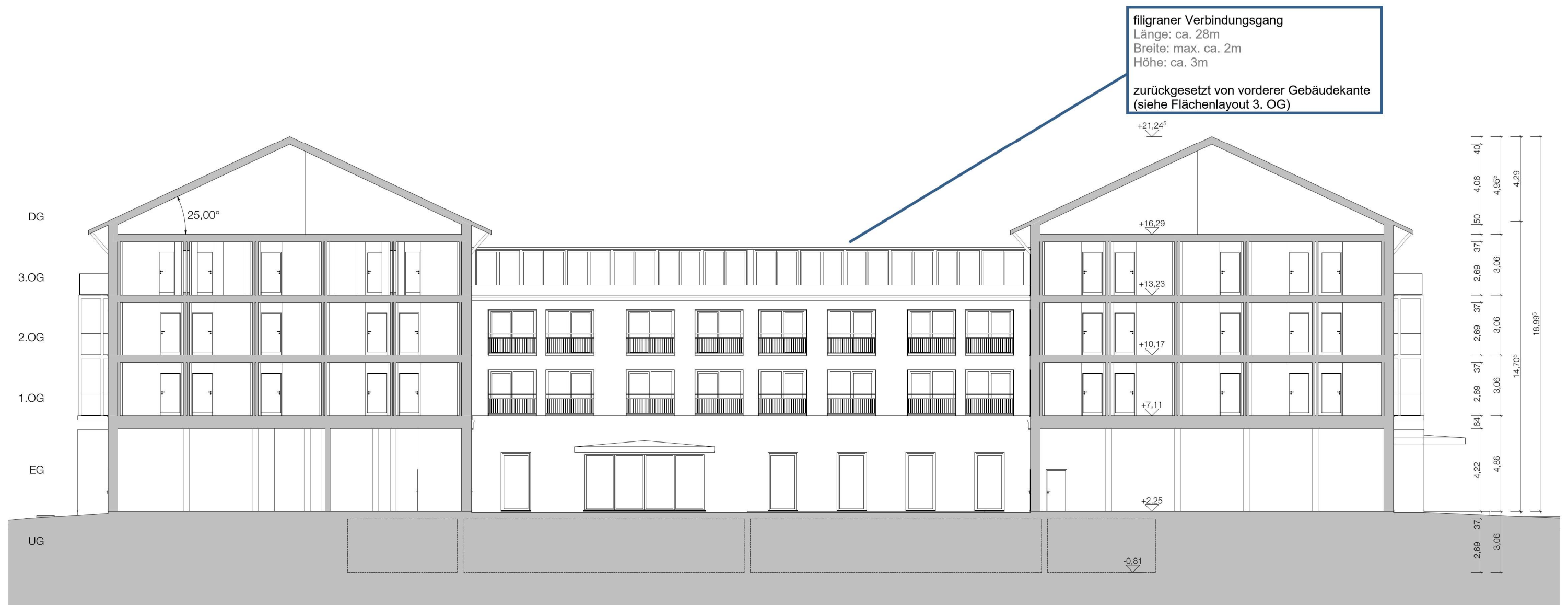
*nicht Bestandteil des Unterlagenpakets; Die Pläne liegen während der Sitzung zur Ansicht bereit.

Projekt: aja Boltenhagen
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“
Vorhabenträger: DSR Hotel Boltenhagen GmbH

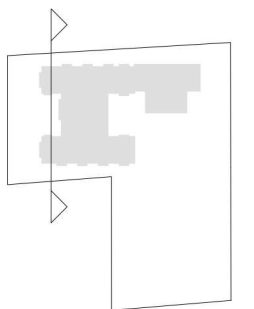
Fotoaufnahmen des Modells (wird im Rahmen der Sitzung präsentiert)

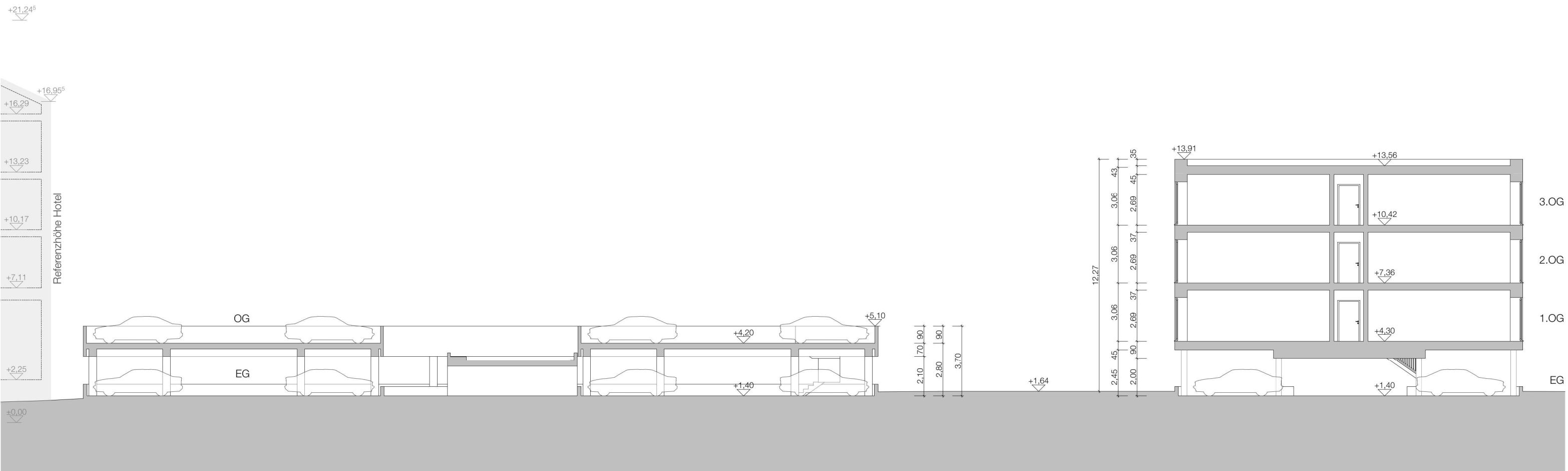


erstellt von: SMAP Architektur- und Generalplanung GmbH

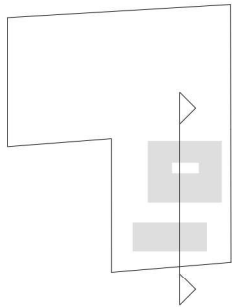


Systemschnitt Hotel
1:200





Systemschnitt Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200



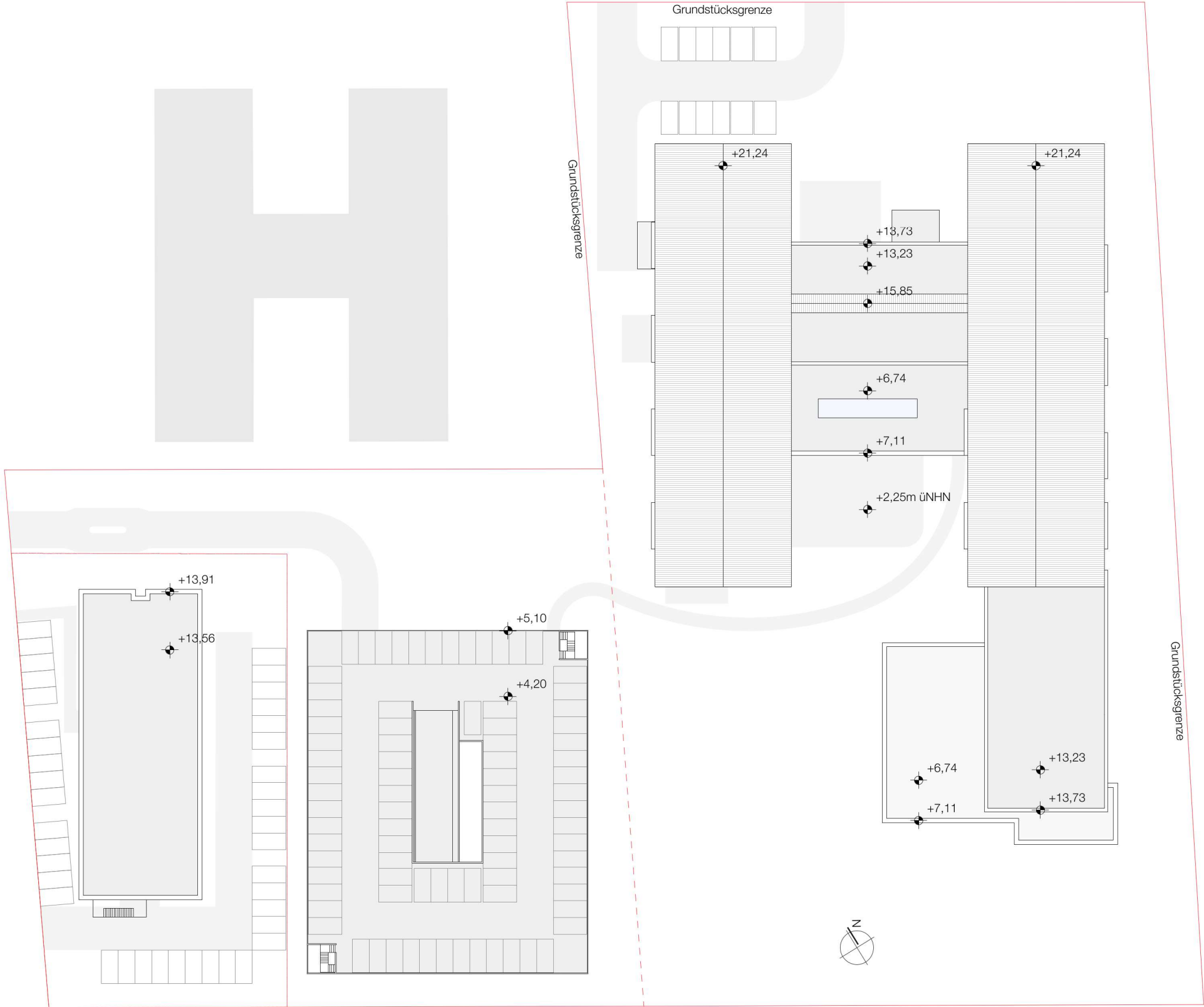
SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin



1.OG
Grundriss
1:500

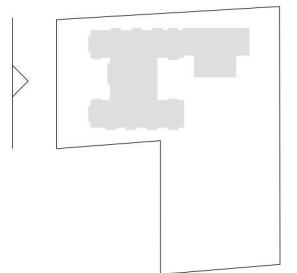




Dachaufsicht 1:500

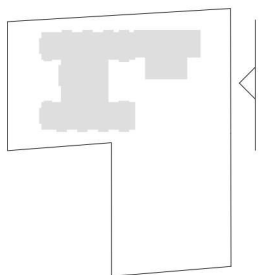


Hotel Ansicht A
1:300



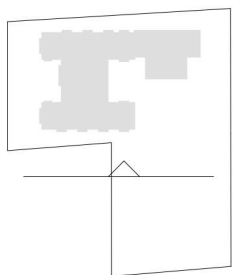


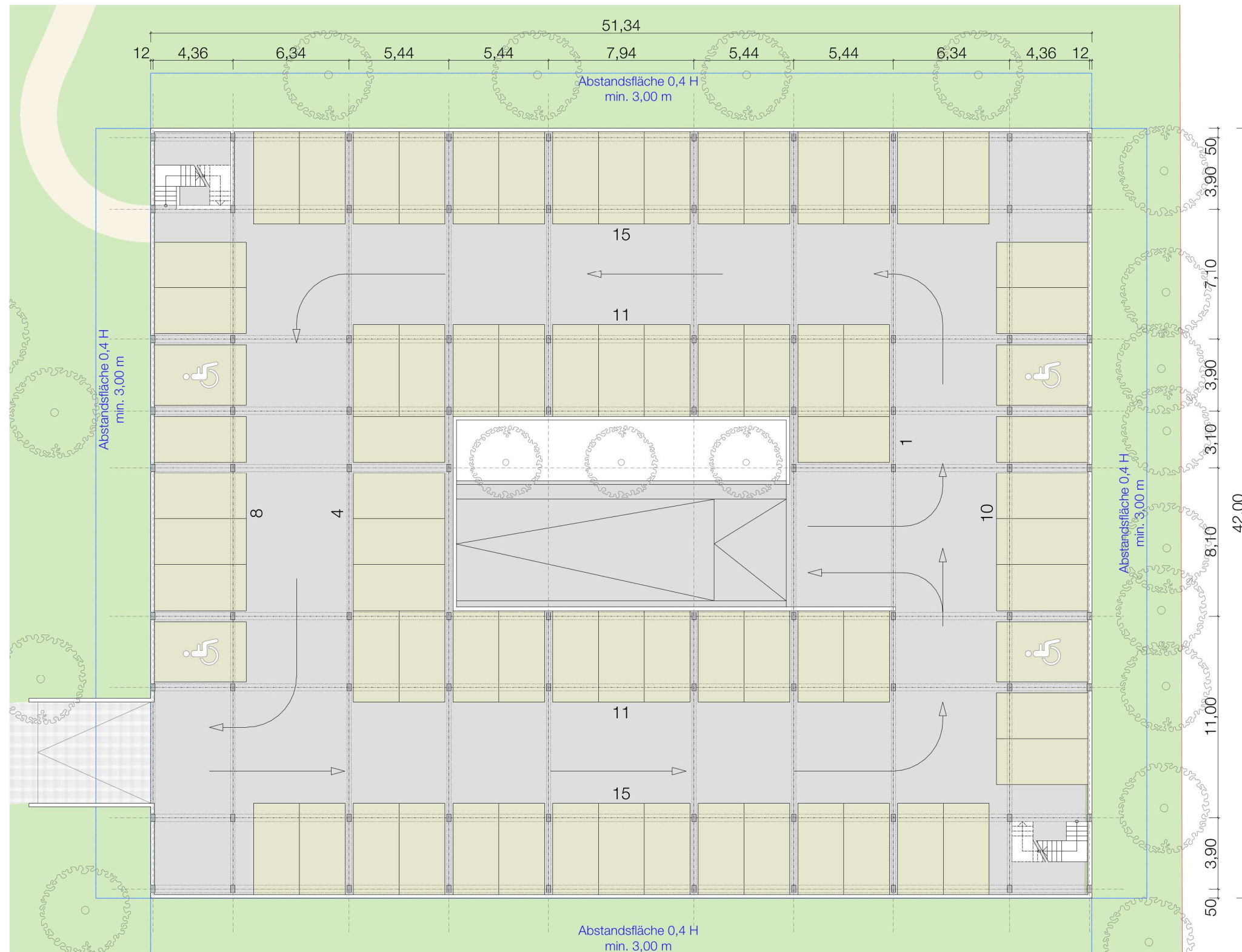
Hotel Ansicht C
1:300



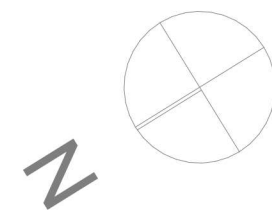


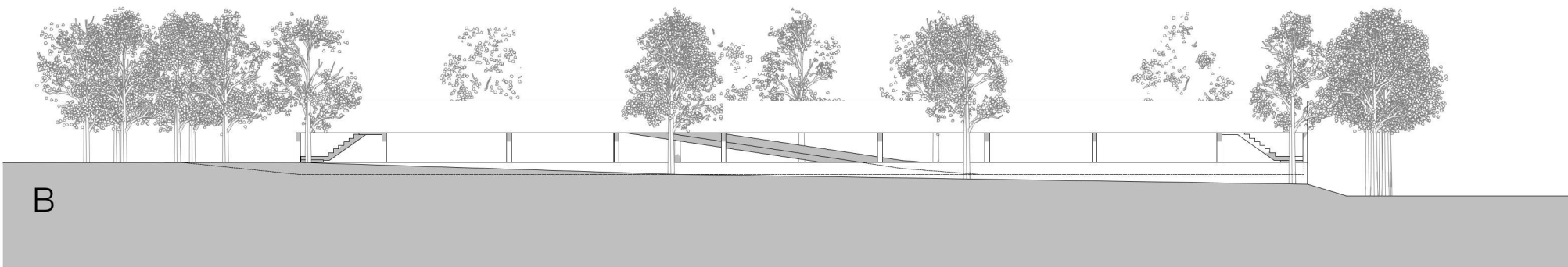
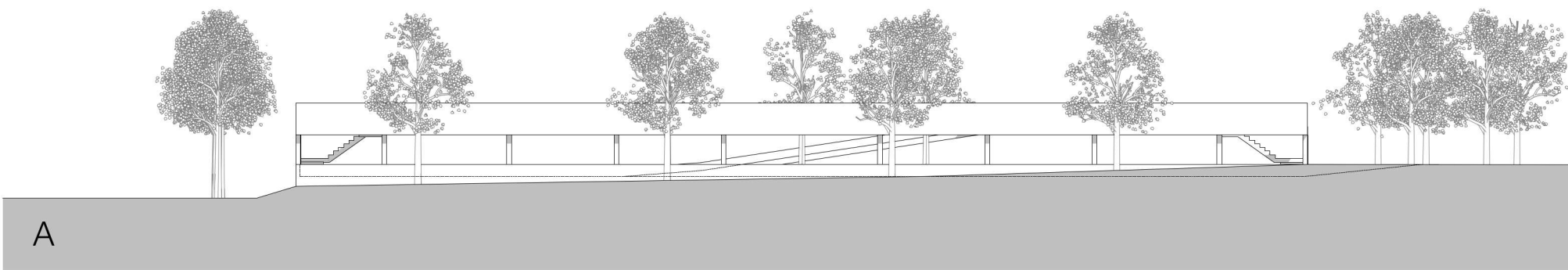
Hotel Ansicht D
1:300



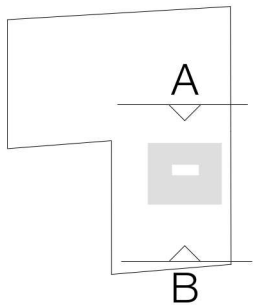


EG
Parkpalette
1:250





Ansichten Parkpalette
1:300

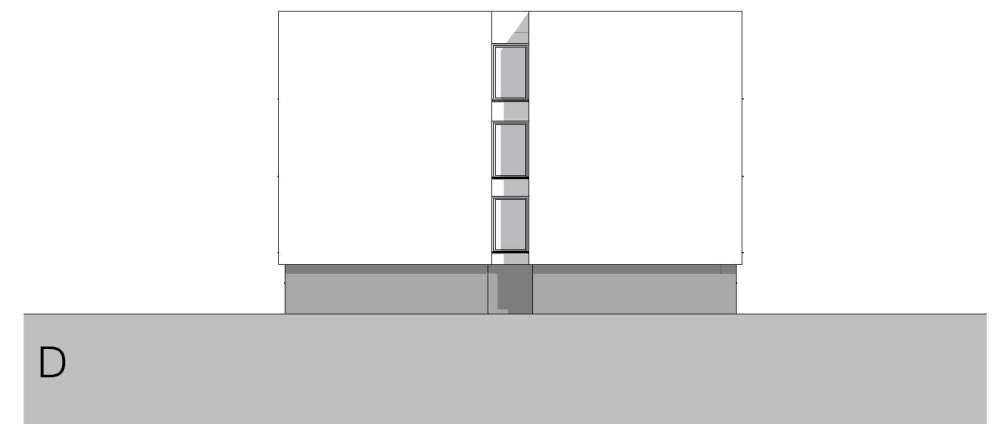
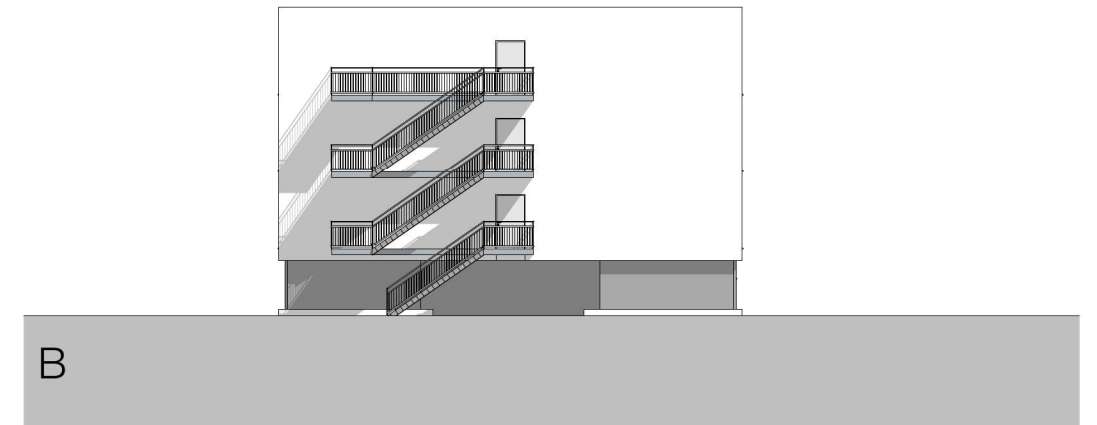




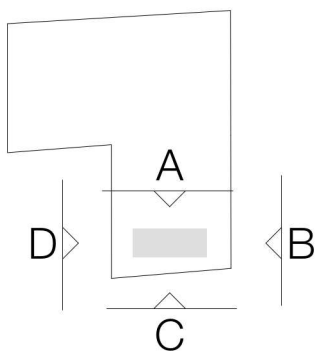
EG

Mitarbeiterwohnen
1:200





Ansichten Mitarbeiter-Wohnen
1:300



SMAP

Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENGEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTHENHAGEN FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTHENHAGEN" IN BOLTHENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALEE**



VERFAHRENSVERMERKE

- [illegible]

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LGö MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevorstände der Gemeinde Otterbsee-Bollhagen am 18.07.2024 die Planung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN








Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Hotel + Parken	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Mitarbeiterverweilen	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 bis 21a BauNVO
GRZ 1 0,45	Grundflächenzahl (GRZ 1) als Höchstmaß, hier: 0,45	gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
GRZ 2 0,76	Grundflächenzahl (GRZ 2) als Höchstmaß, hier: 0,76	gem. § 19 Abs. 1 i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO
TH _{max} 15,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	§ 18 BauNVO
OK _{max} 19,50 m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	§ 18 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG § 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	FÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, DIE ABFALLENSTÖRUNG, ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungsgegenständen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorläufigen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Osteröder Bottenhagen	§ 9 Abs. 7 BauBO
	nur Terrasse oder Außentischbereich (Schwimmbad) zulässig nur Vordach zulässig	
	Umgrenzung von Flächen für den Zufahrt-Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBO
	Umgrenzung für Flächen für den Fahradstell-Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBO
	Umgrenzung für Flächen für die Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBO
	Umgrenzung der Flächen für Anlieferung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Bau- oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBO Höhenbegrenzung (höchst 2,25 m über HN) (Höhenbegrenzungswand (höchst 1,50 m))	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

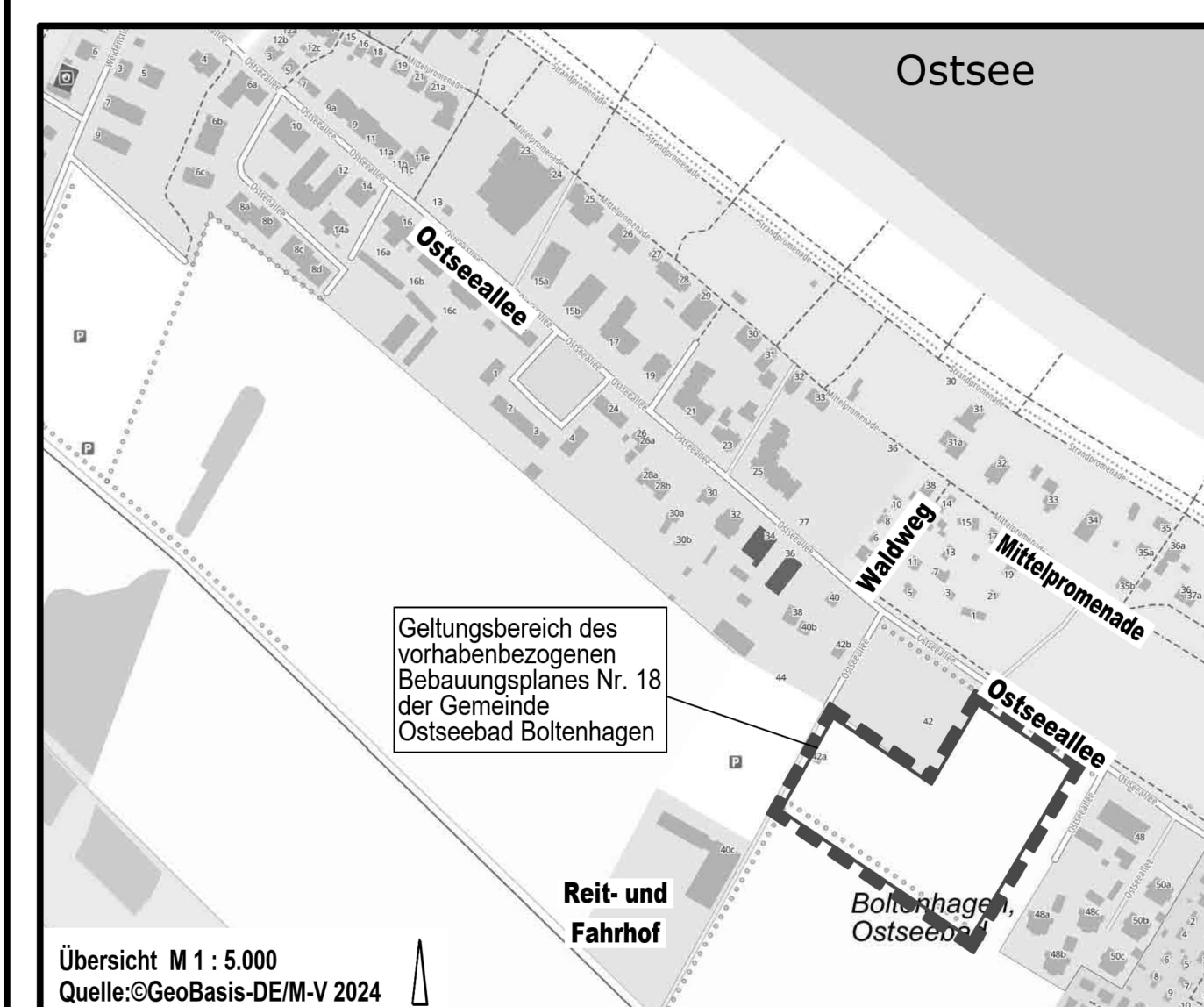
geprägter Waldbestand ca. 28m § 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. § 20 LWaldG M-V

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN 16
	künftig entfallende Bäume

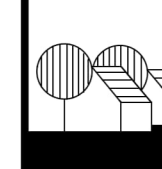
SATZUNG

**ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
FÜR DEN ZENTRALEN TEIL DES ALTEN SPORTPLATZES
"HOTEL aja RESORT BOLTENHAGEN"
IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE**



Übersicht M 1 : 5.000
Quelle: © GeoBasis-DE

Quelle: © GeoBasis-DB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Strasse 11 Tel. 03881/7105-
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-

Planungsstand: 16. Mai 2024

VORENTWURF

TEIL B - TEXT

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 478 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung der Mitarbeiter sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind. Zulässig ist die Errichtung einer Parkpalette mit mindestens 160 Stellplätzen.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ dient der Unterbringung von Mitarbeitern in Mietwohnungen (54 Mitarbeiterwohnungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen in einer lichten Höhe von 1,50 m und höher einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 2.2 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen (mit und ohne Überdachungen) um max. 200 m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen wird bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt.
- 2.3 Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden:
 - mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 200 m²,
 - mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 200 m².

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den sonstigen Sondergebieten „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

- 3.2 Im sonstigen Sondergebiet „Hotel + Parken“ darf innerhalb der Baugrenze für einen „Verbindungsgang“ zur Verbindung des Ostflügels mit dem Westflügel ein maximal 2,00 m breites (lichtes Innenmaß) und maximal 3,00 m hohes (lichtes Innenmaß), oberirdisches Verbindungsbauwerk in der Ebene des 3. Obergeschosses (4. Geschoss) errichtet werden.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

- 4.1 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Parkpalette nur auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 4.2 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der Parkpalette und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" sind Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche als komplett unterirdische Garagen zulässig. Diese Festsetzung wird im Bedarfsfall in der Planzeichnung ergänzt.
- 4.4 Im sonstigen Sondergebiet "Hotel + Parken" ist die Herstellung von mindestens 160 Stellplätzen in der Parkpalette zu realisieren.
- 4.5 Innerhalb gesondert umgrenzter Flächen ist die Zufahrt (ZF) für das Hotel auszubilden, die Aufstellfläche für die Feuerwehr (FW) zu realisieren (7 m x 12 m), der Fahrradabstellbereich (F) und die Anlieferung (A) vorzusehen.

**5. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der dafür festgesetzten Fläche an der „Ostseeallee“ eine Fläche von 20 m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50 m betragen.

**6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 Ggf. erforderliche Maßnahmen werden in der weiteren Bearbeitung anhand einer gutachterlichen Überprüfung ergänzt.

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 7.1 Als Ausgleich für Rodungen innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Ersatzbäume vorzugsweise im Plangebiet anzupflanzen; andernfalls sind diese an weiteren geeigneten Standorten in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen anzupflanzen.

- 7.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
 - LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
 - Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
 - Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.
- Unzulässig sind insbesondere:
- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
 - Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

- 8.1 Zum Schutz des Baumbestandes sind die DIN 18920 ¹ – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) ² zu beachten:
- a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.
- b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.
- c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzeln ab 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern.

- 8.2 Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Kreis NWM bei nach § 18 und § 19 LNatSchG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.
- 8.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.
- 8.4 Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume, 3xv (verschulte) mit StU 16 - 18 cm anzupflanzen. Alternativ können die Anpflanzungen auch innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Hotel + Parken“ und „Mitarbeiterwohnen“ an anderen geeigneten Standorten erfolgen.
- 8.5 Die Parkpalette ist anteilig mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

**9. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**10. Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 10.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhenlage des Höhenbezugspunktes auf dem Gelände. Der Höhenbezugspunkt wird mit 2,25 m DHHN 16 festgelegt.
- 10.2 Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante-OK) gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Gebäudehöhe (OK): oberste Kante des Gebäudes (Attika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone) oder die Firsthöhe als Firstlinie (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen).
Maßgebend sind das eingedeckte Dach bzw. die fertig gestellte Dachhaut.
 - für die Terrassenhöhe: oberste Kante Terrassenbelag; wird im weiteren Verfahren bestimmt – ebenso wie die Höhe des Vordaches.

**11. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

11.1 Fassaden

Wird ggf. ergänzt. Vorgaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

11.2 Dächer

Die Flachdächer von Gebäuden und die flachgeneigten Dächer von Gebäuden sind als Gründach auszubilden. Zulässig ist auch eine Kombination mit Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen sind auf dem Satteldach des Hotels zulässig.

Wird ggf. ergänzt. Vorgaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

11.3 Einfriedungen

11.3.1 Einfriedungen sind nur zulässig

- als Hecke zwischen dem benachbarten Pflegeheim und den östlich angrenzenden Grundstücken: bis 2 m Höhe,
- in den sonstigen Sondergebieten "Hotel + Parken" und „Mitarbeiterwohnen“: bis zu 2 m Höhe.
- Unzulässig sind blickdichte Einfriedungen (ausgenommen sind Hecken, die blickdicht werden).

11.4 Sonstige bauliche Anlagen

11.4.1 Oberirdische Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllbehälter und weiterhin Anlagen für die Medienversorgung sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wandbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist. Von dieser Regelung sind Trafo-Stationen ausgenommen.

11.4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 8 m² je Standort zulässig.

11.4.3 Fahnenmasten sind zulässig.

11.5 Ordnungswidrigkeiten

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

12. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet "Hotel + Parken" wird für das Hotel festgesetzt, dass für das gesamte Gebiet die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes),

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Ebenso unterliegt Folgendes der Genehmigung:

- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

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

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

2. Munitionsfunde

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

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

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

3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

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

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

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

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

5. Gewässerschutz

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

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

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

6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich mit 3,70 m ü. NHN angesetzt. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist.

Das Plangebiet für die Vorhaben befindet sich in einem potentiellen Überflutungsgebiet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden (Quelle: StALU 20.02.2024).

Der Bereich des Tarnewitzer Bachs wird durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Der Tarnewitzer Bach verfügt über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht. Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten sind, auch wenn die Verwallung dann überströmt werden würde. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist,

ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen (Quelle: StALU 20.02.2024).

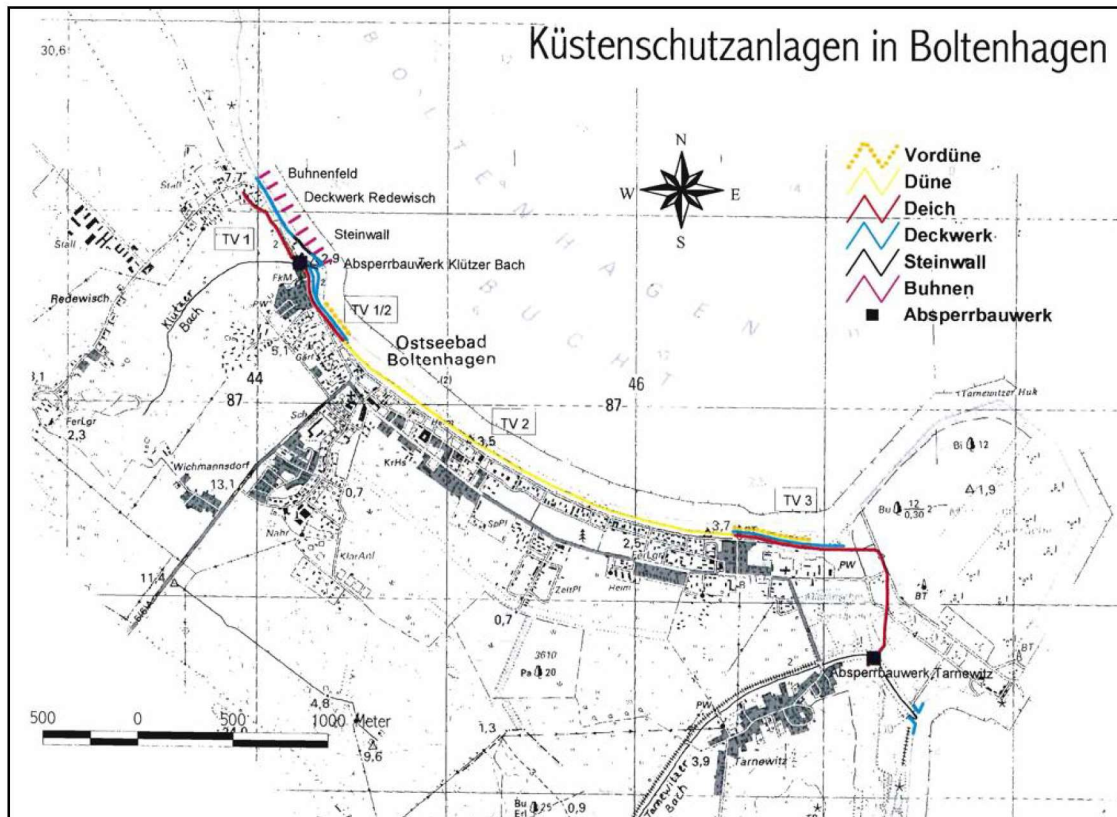


Abbildung: Übersicht über die bestehenden Küstenschutzanlagen im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

7. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

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

Reptilien

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

Amphibien

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

8. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für begründete Vorhaben vorbereitet. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

9. Ökologische Baubegleitung

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

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“³ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“⁴.

Bei einer geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches ist in begründeten Fällen bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

10. Waldabstand

Die nördliche Kante des Fahrradweges „Ostseeallee“ gilt als Waldgrenze. Hiernach liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 m (§ 20 LWaldG M-V). Südlich der „Ostseeallee“ vorhandene Bebauung gilt als prägend. Der prägende Waldabstand ist zu beachten. Innerhalb des prägenden Waldabstandes sind Stellplätze und Nebenanlagen vorgesehen.

11. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

12. Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

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

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

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

13. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte und Vorzugsweise in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

14. Belange der Bundeswehr

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Nach ihrem bisherigen Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass Belange der Bundeswehr der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

15. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

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

¹ Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

² Die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

³ Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

⁴ Die RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
---------------------------	--------------

TEIL 2 zur Begründung - Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	5
1. Anlass und Aufgabenstellung	5
2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	5
3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	6
4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	7
4.1 Fachgesetze	7
4.2 Fachpläne	9
4.2.1 Raumordnerische Bewertung	9
4.2.2 Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.2.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	13
4.2.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
4.2.6 Landschaftsplan	14
4.2.7 Flächennutzungsplan	15
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	25
6.2 Bewertungsmethodik	25
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	26
6.3.1 Schutzgut Tiere	26
6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	31
6.3.3 Schutzgut Fläche	33
6.3.4 Schutzgut Boden	34
6.3.5 Schutzgut Wasser	36
6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	40
6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	41
6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	42
6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	43
6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	44
6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	45
6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	45
6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	46
6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	48
6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	49

6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	50
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und auf das Schutzgut Klima	52
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	52
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	54
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	55
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	58
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	58
6.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	59
6.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	59
6.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	59
6.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	60
6.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	60
6.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	60
6.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet	61
6.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	61
6.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	61
7.	Aussagen zum Artenschutz	61
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	62
8.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand	65
8.1.1	Baumbestand	65
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	69
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	69
9.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	71
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	71
11.	Zusätzliche Angaben	71
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	71
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	72
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	75

TEIL 3	Arbeitsvermerke	77
---------------	------------------------	-----------

1.	Arbeitsvermerke	77
-----------	------------------------	-----------

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016)	9
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011)	11
Abb. 3: Lage Plangebiet auf topographischer Karte	15
Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt	16
Abb. 5: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt	19
Abb. 6: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt	21
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	22
Abb. 8: Beschriftung der in Abbildung 7 dargestellten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope	22
Abb. 9: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	23
Abb. 10: Darstellung der Überflutungsflächen, Gefahrenkarte– niedrige Wahrscheinlichkeit/	24
Abb. 11: Bodenfunktionsbereiche, Plangebiet rot dargestellt	35
Abb. 12: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt	37
Abb. 13: Darstellung der Überflutungsflächen Gefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt	38
Abb. 14: Darstellung der Küstenschutzanlagen in Boltenhagen, Lage des Plangebietes rot dargestellt	40
Abb. 15: Naturräumlicher Bestand mit Wirkzonen	64
Abb. 16: Variante 1: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand	66
Abb. 17: Variante 2: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand	67
Abb. 18: Variante 3: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand	68

TEIL 2 zur Begründung - Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung eines Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst.

Für planungsrechtliche Regelungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Überwiegende Teile sind im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet „Hotel“ darstellt. Bereiche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Bereiche, die dem Pflegeheim und entsprechend dem Personalwohnen dienen, dargestellt. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.

In Untersetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan zwei Baugebiete festgesetzt:

- das sonstige Sondergebiet für „Hotel + Parken“,
- das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“.

Damit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt. Insbesondere das Selbstverständnis der Gemeinde als touristische Destination als Seeheilbad an der Ostseeküste, die Einordnung Boltenhagens in besondere

Angebotskategorien u. a. des Gesundheits- und Wellnesstourismus, ein spezieller Angebotsmix, sowie effektives Marketing, eine hohe Angebots- und Servicequalität, Innovation durch passende Hotelkonzepte und die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes zur Schließung der „Lücke in der Ostseeallee“ werden im Masterplan hervorgehoben.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Errichtung eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 166 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt¹.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst. Auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 wurde der Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt. Dieser Stand des Umweltberichtes wird der Plandokumentation beigelegt.

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und hier in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. und der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen südlich der Ostseeallee im Nordosten und Süden des „Alten Sportplatzes“. Es grenzt an das Sondergebiet des Senioren-Pflegeheims (Bebauungsplan Nr. 15), dem Reiterhof Boltenhagen und der östlich angrenzenden Ferienanlage mit Apartmenthotel an. Im Süden grenzt das Plangebiet an offenes Grünland. Das Plangebiet ist ca. 290 m von der Ostsee entfernt. Nördlich entlang der Ostseeallee liegt ein Bereich des Küstenwaldes. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst hauptsächlich eine offen gelassene Grasfläche mit vereinzelt Gehölzbestand, in einigen Teilen eine ehemals genutzte Gartenfläche. Detaillierte Angaben zum naturräumlichen Bestand werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.870,72 m².

Das Plangebiet ist bereits vorbelastet. Das Gelände wurde ehemals als Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Durch die anthropogene Nutzung als Sportstätte kann von einer Verdichtung des Bodens ausgegangen werden. Der Plangeltungsbereich grenzt an drei Seiten an Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für die PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

¹ PowerPoint-Präsentation, DSR Hotel Boltenhagen GmbH, 30.01.2024

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst laut Flächenbilanz eine Fläche von insgesamt ca. 1,99 ha. Die Nutzung der brachliegenden, bereits anthropogen überprägten Flächen des „Alten Sportplatzes“ zur Verbesserung des touristischen Infrastrukturangebotes in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Es soll ein attraktives Ortsbild entstehen, bestehende Lücken in der Ostseeallee sollen geschlossen werden.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Biotopschutz (§ 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V))

Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig“. „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist“ (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (3) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird. Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

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

4.2 Fachpläne

4.2.1 Raumordnerische Bewertung

Gemäß § 16 ROG kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei solchen Planungen und Maßnahmen abgesehen werden, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird. Laut Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Westmecklenburg können sowohl die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortslage als auch die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes im nachfolgenden Bauleitverfahren geprüft werden, weshalb von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG nicht durch das Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ersetzt wird².

4.2.2 Landesraumentwicklungsprogramm

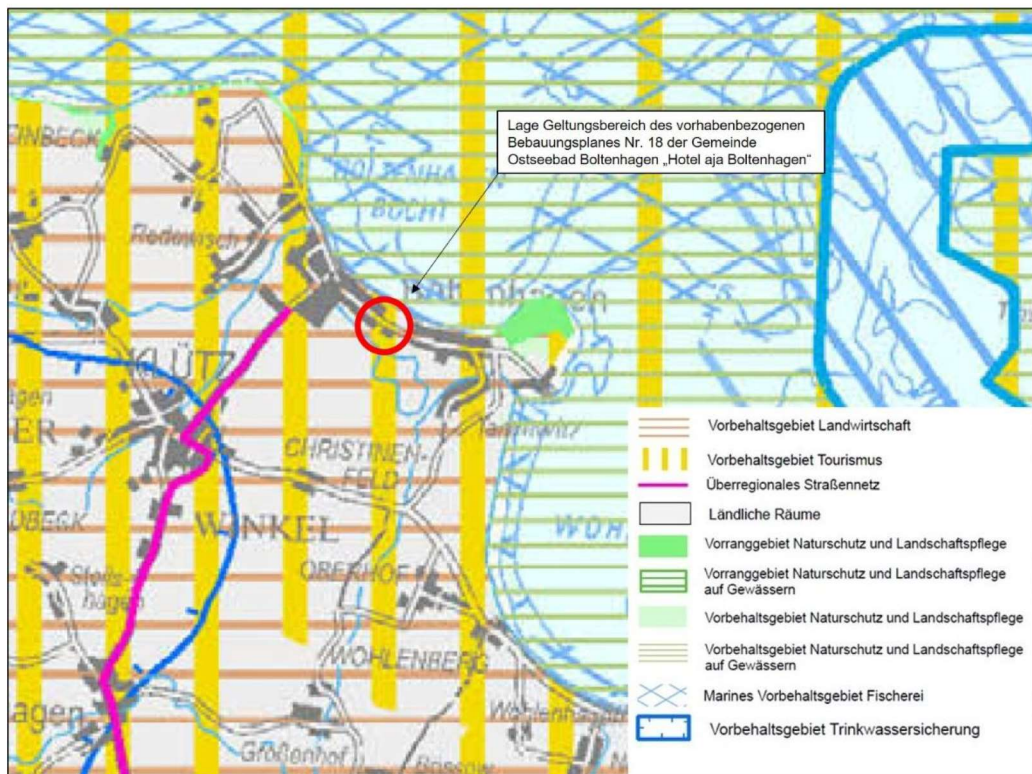


Abb. 1: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) (Quelle Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016), Zugriff 2024) mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

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

² Amt für Raumordnung und Landesplanung, Vorprüfung Raumordnungsverfahren, Schwerin, 24.04.2018

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

Laut Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Die Ackerwertzahl liegt laut geoportal-mv.de (Zugriff 2024) mit 20 im nördlichen und 30 im südlichen Geltungsbereich deutlich unter der Ackerwertzahl von 50. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesem Programmpunkt des LEP M-V sind daher gegeben. Die Vorprüfung des AfRL hebt besonders die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Tourismus hervor. Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entspricht auch in diesem Punkt den Zielen des LEP M-V. Zudem sind die Zielsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich.

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

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

In der Vorprüfung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) vom 24.04.2018 wurden die angezeigten Planungsabsichten nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt³.

Das AfRL hat insbesondere auf die Lage des Plangebietes im Tourismusschwerpunktraum und im Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz verwiesen.

Die Ziele zur Weiterentwicklung des Tourismus als Wirtschaftsbereich zur Sicherung des Einkommens und der Beschäftigung sowie die Sicherung der touristischen Angebote werden durch das Vorhaben verfolgt. Mit der Errichtung des höherklassigen Aja-Hotels kann ein qualitativer Ausbau der touristischen Infrastruktur und somit eine Minimierung des bestehenden Defizits hinsichtlich der Beherbergungsmöglichkeiten erfolgen. Den Gesundheits- und Wellness-tourismus als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln, insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung. Saisonverlängernde Angebote sollen grundsätzlich verbessert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (13) RREP WM). Laut AfRL sind die integrierten Wellnessangebote des Aja-Resorts der Öffentlichkeit zugänglich und somit für die Saisonverlängerung förderlich.

Die verkehrliche Situation ist laut Vorprüfung des AfRL noch zu prüfen und zu bewerten.

Gemäß Programmsatz 5.3 (2) RREP WM ist aufgrund der Lage des Plangebietes den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Laut Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) vom 12.02.2024 und 20.02.2024⁴ sind durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 18 Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes auch in Bezug auf Binnenhochwasser nicht betroffen. Dem Vorhaben kann somit aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes zugestimmt werden. Es wird auf ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement und bauliche Hochwasservorsorge hingewiesen, die eigenverantwortlich durch den Bauherrn zu berücksichtigen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Es wird außerdem vorsorglich durch das StALU darauf verwiesen, dass es mit steigendem Meeresspiegel zum Anstieg des Grundwasserspiegels kommt.

³ Amt für Raumordnung und Landesplanung, Vorprüfung Raumordnungsverfahren, Schwerin, 24.04.2018

⁴ Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 12.02.2024 zum Küsten- und Hochwasserschutz und 20.02.2024 zum Küstenschutz Boltenhagen und Auswirkungen des „Tarnewitzer Baches“

Laut AfRL führt das bauliche Vorhaben zur Verbesserung der Wirtschaftskraft und Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit. Innerörtliche, bereits vorbelastete, Brachfläche wird einer neuen Nutzung zugeführt, wodurch ein städtebaulicher Missstand aufgehoben werden kann.

Das AfRL kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Auswirkungen des und Belange im nachfolgenden Bauleitverfahren geprüft werden können, weshalb unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Vorprüfung auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens verzichtet werden kann.

Die Vorprüfung des AfRL ersetzt nicht die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 bzw. § 20 LPlG.

4.2.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Auf Ausführungen aus dem gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird hier verzichtet, da im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg eine entsprechende detaillierte Untersetzung erfolgt. Diese wird nachfolgend dargestellt.

4.2.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Aussagen getroffen:

Karte I - Arten und Lebensräume

Die Flächen des Plangebietes selbst sind nicht als Schwerpunktgebiete für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Südlich des Plangebietes sind stark entwässerte, degradierte Moore dargestellt. Die nördlich gelegenen Bereiche der Ostsee werden als Küstengewässer mit sehr hohem Arten- und Lebensraumpotential bewertet. Entlang der Küste finden sich außerhalb des Plangebietes Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung.

Karte II – Biotopverbund

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich eines Biotopverbunds ohne Belang. Es befindet sich außerhalb von Biotopverbundsystemen im weiteren Sinne. Westlich und östlich des Plangebietes liegen Biotopverbunde im engeren Sinne entsprechend § 20 und § 21 BNatSchG.

Karte III – Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen. Außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 sind für die Moore die vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore dargestellt.

Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. B 18 liegt südlich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung und nördlich eines Bereiches mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen. Für das Plangebiet selbst sind diesbezüglich keine Ziele festgelegt.

Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft

Für das Plangebiet selbst sind keine Anforderungen an die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Plangebietes ist als Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG ein naturschutzfachlich bedeutsames Biotop der Moorstandorte beschrieben. Ein Europäisches Schutzgebiet mit erhöhten Bewirtschaftungsanforderungen ist nördlich im Bereich der Ostsee dargestellt.

Karte VI – Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung

Zur potentiellen Wassererosionsgefährdung im Offenland erfolgen für das Plangebiet keine Angaben. Nördlich angrenzend liegt eine Waldfläche (überlagernd).

Textkarte 1: Naturräumliche Gliederung: Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel (101).

Textkarte 7: Klimaverhältnisse: Das Plangebiet liegt im niederschlagsbenachteiligten Gebiet.

Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Bereich von Siedlungsflächen und einem südlich angrenzenden Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Nördlich liegen Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (Teilbereiche der Ostsee).

Textkarte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume: Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Siedlungsflächen und Bereichen mit geringer Schutzwürdigkeit (Stufe 1).

Textkarte 10: Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). In weiterer Entfernung befinden sich die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Textkarte 11: Nationale Schutzgebiete: Östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275).

Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Das Plangebiet liegt im Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

4.2.6 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom 21.05.2004 vor. Im Landschaftsplan sind die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 als Siedlungs- und Grünfläche mit Sportplatz (aufgelassen), sowie Bauflächen dargestellt. Im Wesentlichen spiegelt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde die Grundzüge des Landschaftsplanes schon wider. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht

davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist.

4.2.7 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

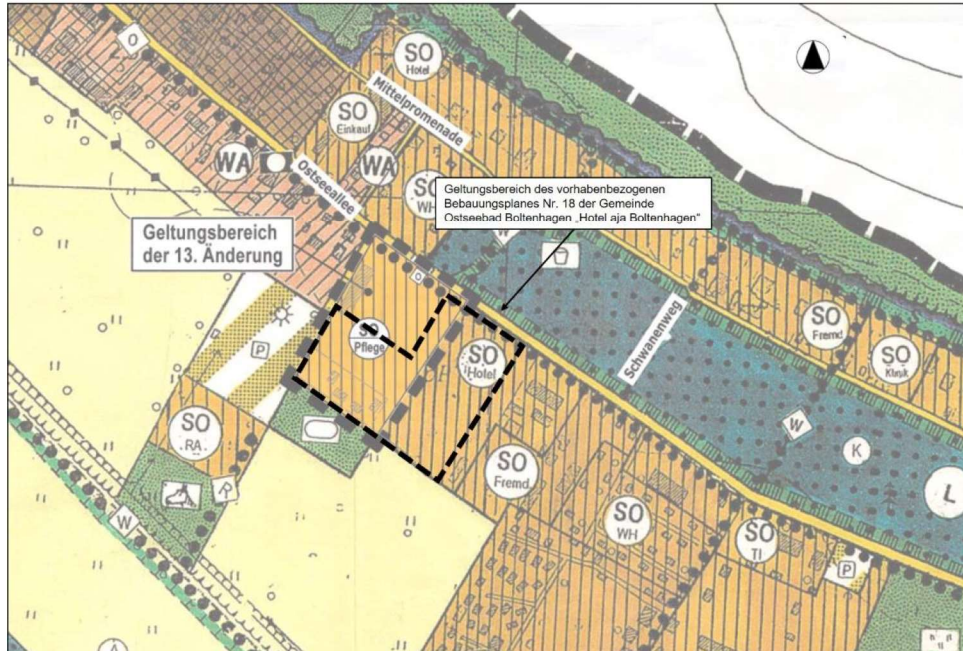


Abb. 3: Lage Plangebiet auf topographischer Karte
(Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 wird gemäß der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen im östlichen Bereich als Sondergebiet Hotel und im südwestlichen Bereich als Sondergebiet Pflege und Personalwohnen dargestellt.

Die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (Aja-Hotel) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet. Im Sondergebiet Pflege und Personalwohnen werden zusätzlich zu dem vorhandenen Pflegewohnen die Personalwohnungen und Stellplätze in einer Parkpalette errichtet.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für die PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst (vgl. Karte 2, Lage des Geltungsbereiches auf topographischer Karte, Städtebaulicher Teil 1).

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 2,6 km nördlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 1,1 km östlich des Plangebietes

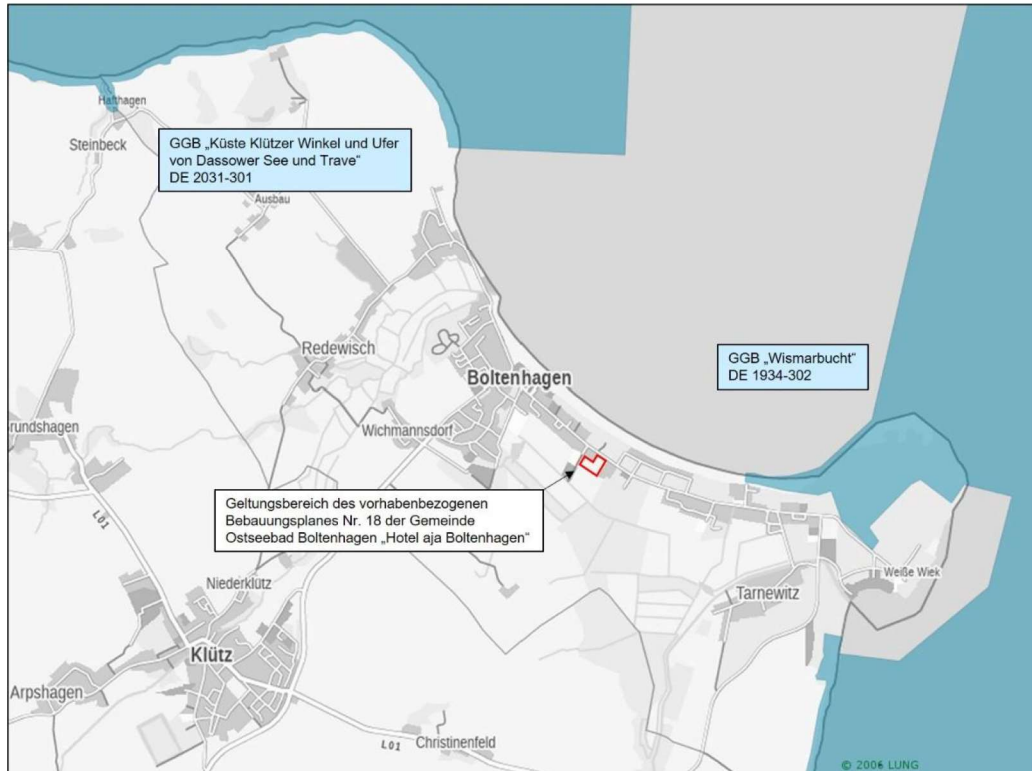


Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet dargestellt

(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Für die weitere Beurteilung sind die Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) zu betrachten. Die Schutzgebiete werden im Folgenden beschrieben:

GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Das 2004 als GGB ausgewiesene Schutzgebiet hat eine Größe von 23.840 ha. Der Anteil der Meeresfläche beträgt ca. 93 %. Das GGB deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme

von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck. Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinem Strand und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“

Im Managementplan werden als Bestandteil des Schutzzweckes die Erhaltungsziele insbesondere für die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL differenziert dargestellt.

Die Erhaltungsmaßnahmen werden im SDB 2020 wie folgt beschrieben: „Erhalt des morphologischen und hydrologischen Zustandes der Küsten- und Gewässer LRT. Sicherung einer natürlichen Küstendynamik, Vermeidung intensiver Nutzungen sowie Reduktion von Nähr- und Schadstoffeinträgen. Erhaltende bzw. extensive Pflege von nutzungsabhängigen terrestrischen LRT. Verringerung der anthropogenen Beeinträchtigung insbesondere durch Schifffahrt, Fischerei, Küstenschutz, Landwirtschaft, Wassersport und Tourismus. Erhalt und Entwicklung geeigneter Aufenthalts-, Nahrungs- und Wanderhabitate sowie störungsarmer Rückzugs- und Vermehrungsräume der maßgeblichen Zielarten.“

Die für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile werden im SDB definiert und umfassen FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) nach Anhang I und FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden keine Teilflächen des GGB „Wismarbucht“ überplant, jedoch kann es potentiell zu Wirkungen auf das FFH-Gebiet, insbesondere durch die erhöhte Anzahl von Hotelgästen, kommen. Beeinträchtigungen sind daher nicht von vornherein auszuschließen.

GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)

Das 2004 als GGB ausgewiesene Schutzgebiet hat eine Größe von 3.570 ha. Der Anteil der Meeresfläche beträgt ca. 79 %. Das GGB deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten:

„Der Schutzzweck für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel“ besteht in der Erhaltung und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee, der unmittelbar angrenzenden

Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Wald-Lebensraumtypen mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna, zu der neben Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund im marinen Bereich, auch der Fischotter und die Schmale und Bauchige Windeschnecke zählen. Die großflächigen Riffe (LRT 1170) weisen ebenso wie die einjährigen Spülsäume (LRT 1210), die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220), die Weißdünen (LRT 2120), die Dünen mit Sanddorn (LRT 2160), die dystrophen Gewässer (LRT 3160), die Flüsse der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260), die Waldmeister-Buchenwälder (LRT 9130) und die Kiefernwälder der sarmatischen Steppe (LRT 91U0) aktuell einen günstigen Erhaltungszustand auf, der langfristig zu sichern ist. Besonders hervorhebenswert ist der hervorragende Erhaltungszustand der überwiegend aktiven und den Charakter des FFH-Gebietes prägenden Steilküsten (LRT 1230), zu deren Erhalt die Sicherung der natürlichen Küstendynamik und der bestehenden Störungsarmut unabdingbar sind. Die Strandseen/ Lagunen (LRT 1150), die Atlantischen Salzwiesen (LRT 1330), die Primärdünen (LRT 2110), die eutrophen Stillgewässer (LRT 3150), die pflegeabhängigen Kalk-Trockenrasen (LRT 6210), die Übergangs- und Schwinggrasemoore (LRT 7140) und die Schlucht- und Hangmischwälder (LRT 9180) befinden sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand, der durch Entwicklungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig zu verbessern ist. Dem Erhalt und der Entwicklung der prioritären Graudünen (LRT 2130*) mit ihrer seltenen Magerrasenvegetation ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da sie sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden und sukzessionsbedingt von erheblichen Flächenverlusten bedroht sind. Ihnen ist gegenüber konkurrierenden Erhaltungszielen (z. B. Zulassen der natürlichen Sukzession und Entwicklung zum LRT 2160) der Vorrang zu geben. Da die Neubildung von Dünenstadien aufgrund ungünstiger (natürlicher) Voraussetzungen nur eingeschränkt ablaufen kann, ist die Etablierung eines kontinuierlichen Pflegeregimes erforderlich, das die Offenhaltung der Graudünen-Standorte sichert. Untrennbar mit der Ostsee, den Küstenbiotopen, den Gewässern und Mooren des FFH-Gebietes DE 2031-301 verbunden sind die Habitate von sechs Anhang II-Arten. Der hervorragende Erhaltungszustand der Anhang II-Arten Fischotter, Schmalen und Bauchiger Windelschnecke ist durch Maßnahmen des Schutzes langfristig abzusichern. Die charakteristischen Habitate der marinen Säuger Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund, die sich zumindest zeitweise im FFH-Gebiet aufhalten, sind in ihrem aktuellen Zustand zu sichern.“*

Im Managementplan werden als Bestandteil des Schutzzweckes die Erhaltungsziele insbesondere für die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL differenziert dargestellt.

Die Erhaltungsmaßnahmen werden im SDB 2020 wie folgt beschrieben: *„Erhalt und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee, der unmittelbar angrenzenden Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Waldlebensraumtypen und der Habitate von Anhang II-Arten.“*

Die für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile werden im SDB definiert und umfassen FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) nach Anhang I und FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden keine Teilflächen des GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und

Trave“ überplant, jedoch kann es potentiell zu Wirkungen in das Gebiet hineinkommen. Beeinträchtigungen sind daher nicht von vornherein auszuschließen.

Die überschlägige Überprüfung der Auswirkungen hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebietskulisse erwartet werden; die Strandflächen für die Tagesbesucher werden sich reduzieren. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“,
 - ca. 250 m nördlich und nordöstlich des Plangebietes



Abb. 5: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Für die weitere Beurteilung sind die Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu beurteilen. Das Schutzgebiet wird im Folgenden beschrieben:

VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.483 ha. Das VSG deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Darüber hinaus liegen zehn Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete ganz oder teilweise innerhalb des VSG. Die Wismarbucht und ihre Verlandungsbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.

Der Schutzzweck Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 1 (2) NATURA 2000-LVO M-V, Anlage 1 der Schutz wildlebender Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das VSG "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

Erhaltungsziel Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 3 NATURA 2000-LVO M-V die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Gebietsbestandteile.

Maßgebliche Bestandteile sind die in Anlage 1 der NATURA 2000-LVO M-V gebietsbezogen festgesetzten Vogelarten und die für sie erforderlichen Lebensraumelemente. Zu den Lebensraumelementen zählen alle Ausprägungen, die von den Vogelarten beansprucht werden, auch wenn sie sich gegenwärtig nicht in einem günstigen Zustand befinden.

Gemäß Artikel 4 Abs. 1 sind für die im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) aufgeführten Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

Gemäß Artikel 4 Abs. 2 sind unter Berücksichtigung der Schutzerfordernisse entsprechende Maßnahmen für die nicht im Anhang I aufgeführten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten zu treffen. Eine besondere Bedeutung wird dabei dem Schutz der Feuchtgebiete und ganz besonders der international bedeutsamen Feuchtgebiete beigemessen.

Der Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile werden wie folgt definiert. Das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ repräsentiert lt. Standarddatenbogen 2017 eine „*stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland*“. Das Gebiet ist ein „*Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Es hat weiterhin Bedeutung für die traditionelle Küstenfischerei, beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem. Güte und Bedeutung werden beschrieben mit Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwellige Grundmoräne im Küstenhinterland*“.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden keine Teilflächen des VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ überplant, jedoch kann es potentiell zu Wirkungen in das Gebiet hineinkommen. Beeinträchtigungen sind daher nicht von vornherein auszuschließen.

Die überschlägige Überprüfung der Auswirkungen hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebietskulisse erwartet werden; die Strandflächen für die Tagesbesucher werden sich reduzieren. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Natura2000-Schutzgebietskulisse sind durch entsprechende Verträglichkeitsnachweise darzustellen.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

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

Naturschutzgebiet (NSG):

- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
 - ca. 1,2 km östlich des Plangebietes

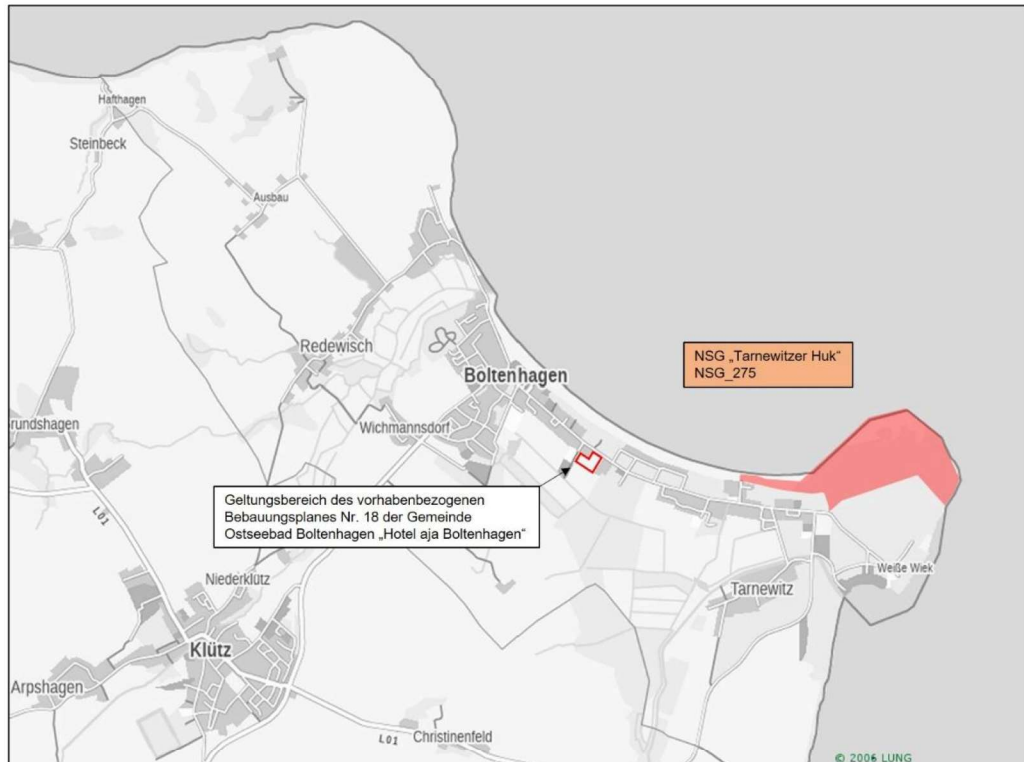


Abb. 6: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V keine gesetzlich geschützten Biotope.

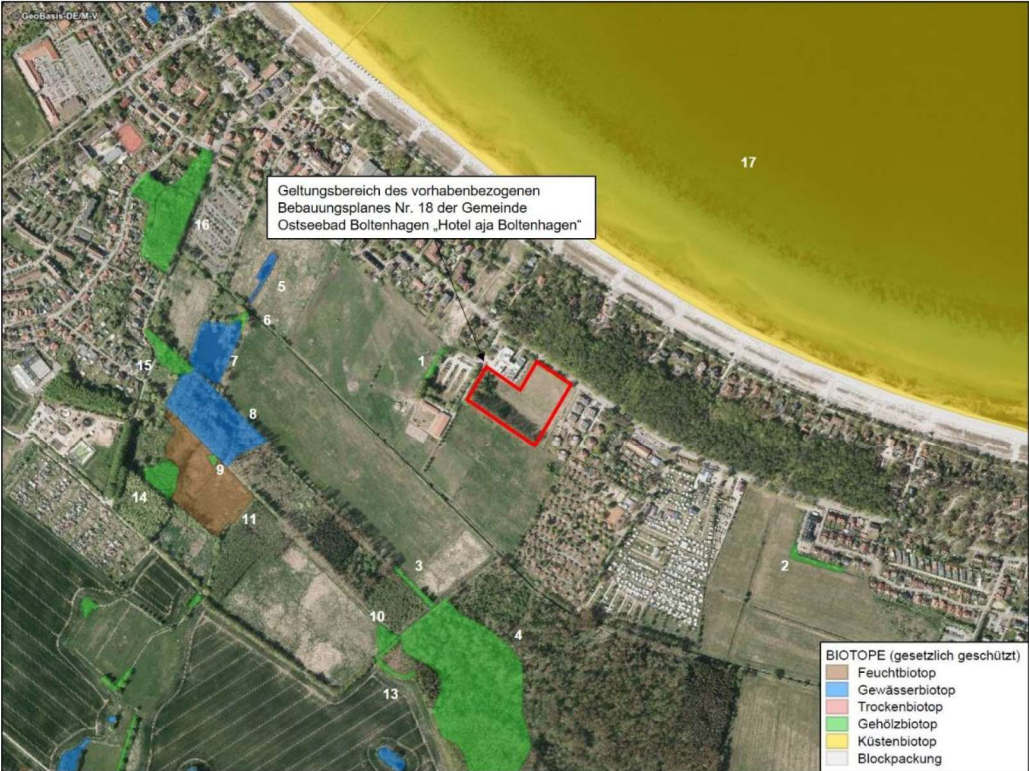


Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

1) NWM06677 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke	7) NWM06669 Biotopname: Flachsee; Torfstich Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.	13) NWM06652 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke
2) NWM06680 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke	8) NWM06665 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Erle; Torfstich Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.	14) NWM06671 Biotopname: Baumgruppe; Erle Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
3) NWM06663 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke	9) NWM06661 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	15) NWM06667 Biotopname: Feldgehölze Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
4) NWM06656 Biotopname: Erlenwald südöstlich Boltenhagen Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	10) NWM06654 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	16) NWM06673 Biotopname: Erlen-Eschenwald in Boltenhagen Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
5) NWM06674 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Torfstich Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.	11) NWM06655 Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede	17) NWM30000HWI00500 Biotopname: Offenwasser Bodden; Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
6) NWM06671 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze		

Abb. 8: Beschriftung der in Abbildung 7 dargestellten nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens der Ostsee.

Küstenschutzgebiet Boltenhagen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzgebietes Boltenhagen

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone III A und III B (Klütz) befinden sich ca. 2,8 km und ca. 3,1 km südwestlich des Plangebietes.

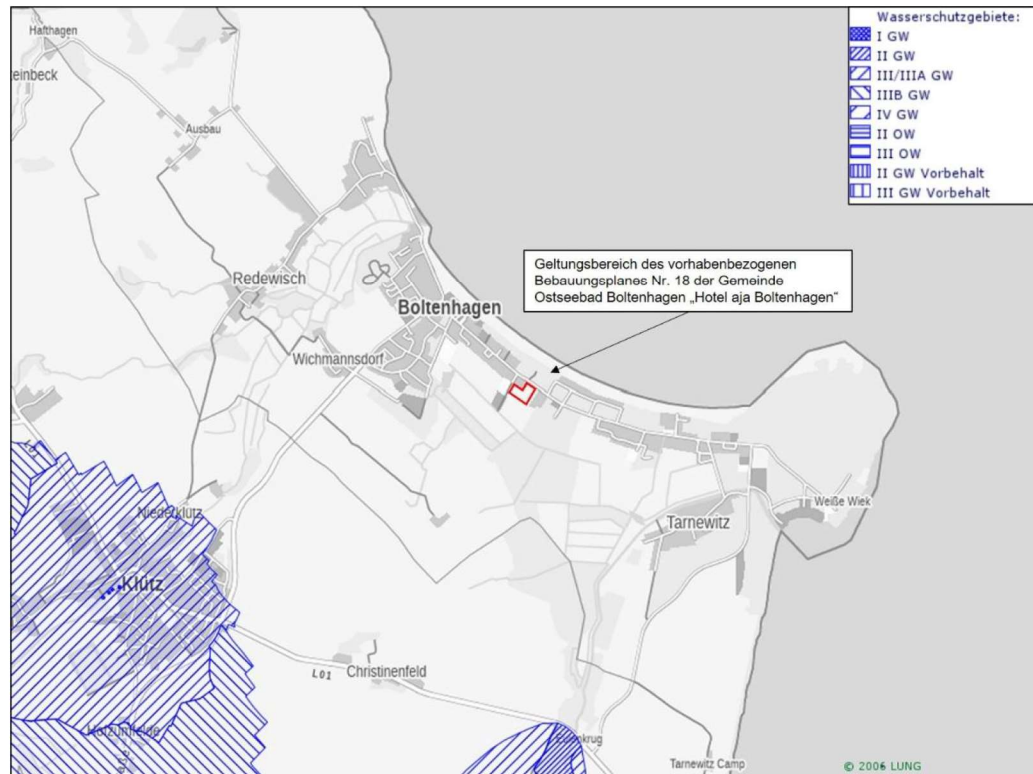


Abb. 9: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines hochwassergeschützten Bereiches, mit einer niedrigen Überflutungswahrscheinlichkeit im Falle eines Extremereignisses (siehe folgende Abbildung).

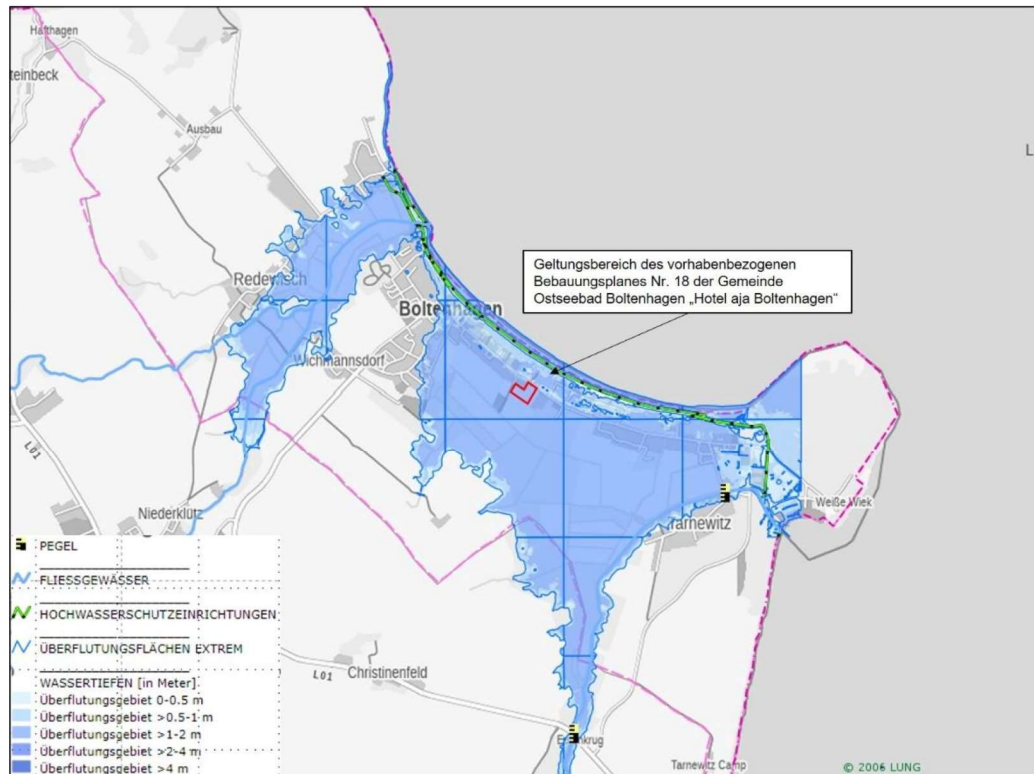


Abb. 10: Darstellung der Überflutungsflächen, Gefahrenkarte– niedrige Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich aus den folgenden Ausführungen zu Bestand und Bewertung. Es wird im weiteren Verfahren noch zu klären sein, welche Stellungnahmen und Gutachten im Zuge der weiteren Planaufstellung noch vorbereitet und erstellt werden müssen. Erkenntnisse hierzu erwartet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus dem Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Bestandteil der Umweltprüfung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

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

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

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18 Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm,
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

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

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

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

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

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

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Bestand

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand 01. April 2024 vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt. Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen besitzen nur eine Bedeutung für die ausführlich betrachteten planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe

Tab. 1 AFB). Eine potentielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Zuge der Relevanzprüfung in Verbindung mit Tabelle 2 des HzE auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren (Bauer, 2024).

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange dieser Artengruppen erfolgte eine Potenzialabschätzung im Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 1, Anlage). Zur Plausibilitätsprüfung erfolgten zusätzlich Geländebegehungen am 25. März und 5. April 2024. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (Hotel aja) grenzt östlich an den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 (Pflegeheim) der Gemeinde Boltenhagen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien wurde für VB Nr. 15 bereits erarbeitet (Gurtachterbüro Bauer 2017). Der Fachbeitrag für VB Nr. 18 wurde auf Grundlage einer Potenzialabschätzung durchgeführt⁵.

Laut artenschutzrechtlichem Gutachten liegt der Plangeltungsbereich außerhalb von Rastgebieten (AFB, Tabelle 1, 2024). Das nächstgelegene Land-Rastgebiet mit mittlerer bis hoher Rastgebietsfunktion liegt ca. 620 m südlich des Plangebietes, ein weiteres Land-Rastgebiet mit sehr hoher Rastgebietsfunktion liegt ca. 1600 m südöstlich bei Tarnewitz (© LUNG M-V, 2024).

Bewertung

Dementsprechend wird dem direkten Geltungsbereich nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel keine Rastgebietsfunktion beigemessen (© LUNG M-V, 2024).

Brutvögel

Bestand

Für die Potenzialabschätzung für Brutvögel wurde der Worst-Case angenommen (Bauer 2024). Diese Annahme basiert auf dem tatsächlichen Bestand und den Vorbelastungen. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es kommen im Betrachtungsgebiet potentiell die in Tabelle 1 aufgeführten Brutvogelarten vor. Aufgrund der hohen Vorbelastung durch den hohen Prädatorendruck und der angrenzenden Siedlungsnutzung war im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten zu rechnen. Die in der folgenden Tabelle (Auszug aus dem AFB) dargestellten Brutvogelarten stellen den max. möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung dar. Störungsempfindliche Brutvogelarten, Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch und gefährdete Arten wurden im Vorfeld ausgeschieden.

⁵ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Einschätzung des Baumbestandes im Plangeltungsbereich, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024

Tabelle 1 (entspricht Tab. 2 des AFB): Artenschutzliste der potenziellen Brutvögel der Gehölze

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-
4	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
5	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
6	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
7	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
9	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	X	Bg	-	-
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
11	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
12	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
13	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
14	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAV ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Alle potentiell vorkommenden Brutvogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die potentiell vorkommenden Brutvogelarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung als „besonders geschützt“ eingestuft. Wertarten kommen aufgrund des hohen Prädatorendrucks (Hunde und Katzen) bedingt durch die siedlungsnah Lage potenziell nicht im Nahbereich des Plangeltungsbereiches vor. In den vorkommenden Hybridpappeln brüten nur relativ wenige Brutvogelarten.

Bewertung

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es beim Rückschnitt der Gehölze und Gebüsch bzw. bei der Fällung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44

Absatz 1 BNatSchG. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Reptilien

Bestand

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und in Ergebnis der Untersuchung war potentiell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung und der Verinselung nicht zu erwarten. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung abzuleiten. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Planbereiches.

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell folgende drei aufgeführte Arten vor:

Tabelle 2 (entspricht Tab. 3 des AFB): Artenliste der potentiell vorkommenden Reptilien im Untersuchungsgebiet

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Bewertung

Der Plangeltungsbereich stellt keinen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes der potentiell vorkommenden Arten dar. Im Bereich der südlich angrenzenden Niederung ist vom Vorkommen einzelner Waldeidechsen, Ringelnattern und Blindschleichen potentiell auszugehen. Vermehrungshabitate braucht nur die Ringelnatter. Derartige Habitate befinden sich nicht im Nahbereich. Für alle Arten stellt das Gebiet keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der maßgebliche Lebensraum für die potentiell vorkommenden Arten stellen die angrenzenden Wiesen- bzw.

Niederungsflächen südlich des Plangeltungsbereiches dar. Diese bleiben im Bestand erhalten und werden weiter landwirtschaftlich genutzt.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit laut AFB des Gutachterbüros Bauer auszuschließen.

Amphibien

Bestand

Innerhalb und angrenzend an den Vorhabenbereich liegen keine Kleingewässer, die eine Funktion als Laichgewässer für Amphibien besitzen könnten. In der südlich angrenzenden vermoorten und entwässerten Niederung verlaufen Entwässerungsgräben. In der vermoorten Niederung liegen ehemalige Torfstichgewässer im Abstand von über 250 m zum Vorhabenbereich. Die potentiellen Arten besitzen ihre maßgeblichen Lebensraumbestandteile (Vermehrungshabitate) in den Torfstichgewässern. Die Gräben in der vermoorten Niederung außerhalb des Plangebietes besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien. Es erfolgte eine Potentialabschätzung der Amphibien auf Grundlage des Biotopbestandes, der derzeitigen Nutzung des Untersuchungsgebietes und des weiteren Umfeldes sowie im Ergebnis Erhebungen des Gutachterbüros Bauer seit 1990. Aufgrund der Habitat-Strukturen war im Rahmen der Potentialabschätzung mit folgenden Arten zu rechnen:

Tabelle 3 (entspricht Tab. 4 des AFB): Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3		IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

II Art gemäß Anhang II

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Die Arten wurden bei der Erfassung für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den angrenzenden VB Nr. 15 festgestellt.

Bewertung

Für alle Arten stellt das eigentliche Vorhabengebiet keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der Plangeltungsbereich stellt keinen Lebensraum als Winterquartier für alle potentiell vorkommenden Arten dar. Entsprechend sind Wanderungsbeziehungen durch den Vorhabensbereich auszuschließen. Die vermoorte Niederung südlich Boltenhagen und außerhalb des Plangebietes stellt mit ihren Torfstichgewässern ein angestammtes und genutztes Laichhabitat für Erdkröte, Moorfrosch und Laubfrosch dar. Der „Urwald“ besitzt eine Bedeutung als Winterquartier. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Eine diffuse Wanderung von Erdkröten, Grasfröschen und Moorfroschen auf der Nahrungssuche ist im Plangebiet nicht auszuschließen, aber nicht weiter artenschutzrechtlich relevant, da kein Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt.

Bezüglich der Brutvögel, Reptilien und Amphibien besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁶, der durch das Gutachterbüro Bauer erstellt wurde, ist das Untersuchungsgebiet als vorbelastetes Gelände bewertet. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde ursprünglich als unbefestigter Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Im westlichen Plangebiet befand sich eine Kegelbahn und ein Garten. Das Gebäude der Kegelbahn wurde im Zuge der Baufeldberäumung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen abgebrochen. Außerhalb des Plangebietes befinden sich im Süden Intensivgrünflächen auf entwässerten Moorstandorten.

Das Plangebiet ist ein ehemaliger Sportplatz und wird überwiegend als „nicht- oder teilversiegelte Fläche teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU) dargestellt. Nördlich angrenzend liegen die versiegelten Flächen eines Radwegs (OVF) und der Straße „Ostseeallee“ (OVL), südwestlich grenzt der versiegelte Teil eines Wirtschaftsweges (OVW) an den Plangeltungsbereich. Am nördlichen Rand hin zur Ostseeallee befindet sich eine Siedlungshecke mit heimischen Gehölzen (PHZ). Im westlichen Teil des Plangebietes liegen ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) und Bereiche eines ehemaligen Nutzgartens mit Bestandsbäumen (PGN). An der südlichen Grenze befindet sich eine nicht straßenbegleitende Baumreihe (BRN), die den ehemaligen Sportplatz hin zur offenen Landschaft abgrenzt.

Die Biotopkartierung war laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Grundlage für die Potentialabschätzung.

⁶ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Martin Bauer, vom 01. April 2024

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes umfasst 98 Bäume. Laut Einschätzung des Gutachterbüros Bauer⁷ handelt es sich bei der Baumreihe an der südlichen Grenze um eine Windschutzpflanzung von Hybridpappeln, die kaum eine Bedeutung für artenschutzrechtliche Belange hat (vgl. AFB, Bauer 2024⁸). Die Pappeln wurden um 1950 gepflanzt und haben mit ca. 70 Jahren ihr Höchstalter erreicht. Da der Standort laut Gutachter im Übergangsbereich von den Dünenstränden zu der vermoorten Niederung liegt, ist er bezüglich der Standsicherheit kritisch zu bewerten. Die Siedlungshecke am nördlichen Rand wurde als Windschutzpflanzung aus überwiegend nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen angelegt.

Im Südwesten befinden sich einzelne Gehölze eines abgebrochenen und beräumten Gartens.

Nördlich der Ostseeallee befinden sich Waldflächen mit Kiefern-mischwald (WKX). Die geplante Bebauung ist 30 m von den Waldflächen entfernt. Somit wird der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m (§ 20 LWaldG M-V) eingehalten. Unabhängig davon wurde durch die zuständige Forstbehörde mitgeteilt, dass der mittlere Waldabstand der südlich der Ostseeallee gelegenen Bebauung 28 m beträgt. Der Waldabstand für das Vorhaben als geprägter Waldabstand wurde vom Forstamt Grevesmühlen⁹ bestätigt. Die genauen Regelungen erfolgen im zukünftigen Aufstellungsverfahren.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Außerhalb des Plangebietes liegt westlich ein geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Hier handelt es sich um eine „Strauchhecke mit Überschirmung“ (BHS). Das Biotop wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Die Wasserflächen der Wismarbucht und der Boltenhagenbucht sind als Offenwasser-Bodden ebenfalls gemäß § 20 NatSchAG M-V als gesetzliches Biotop geschützt und liegen ca. 270 m vom Vorhabenstandort entfernt.

Es liegen keine internationalen Schutzgebiete der Natura 2000 oder nationalen Schutzgebiete wie Landschafts- und Naturschutzgebiete innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet.

Bewertung

Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden, noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden entsprechend geprüft und untersucht. Bei der Umwandlung der unbebauten Flächen in eine Hotelanlage ist von der Rodung von Bäumen und Auswirkungen auf den Wurzelbereich auszugehen. Drei Varianten - mit minimalem, mittlerem und maximalem Eingriff - wurden bereits im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

⁷ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Einschätzung des Baumbestandes im Plangeltungsbereich, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024

⁸ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen 01.04.2024

⁹ Am 20.06.2022 wurde der ortsgeprägte Waldabstand durch das Forstamt Grevesmühlen in einer Stellungnahme bestätigt.

betrachtet. Durch das Gutachterbüro Bauer wird empfohlen, den gesamten Hybridpappelbestand vor der Bebauung zu entfernen und an der Grenze zu den Feuchtwiesen heimische und standortgerechte Silberweiden zu pflanzen.

Eine Betrachtung des Eingriffs in den Wurzelbereich und die entsprechende Variante der Gehölzrodung und Kompensation wird im Laufe des Verfahrens ergänzt. Aufgrund des Zustandes des Gehölz- und Baumbestandes wurde vorläufig eine Rodung in Anlehnung an Variante 2 mit dem mittleren Eingriff in den Baumbestand für das Vorhaben gewählt. Der Schutzstatus des Baumbestandes wird in der zukünftigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beachtet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt verbunden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Umnutzungen von Flächen. Es kommt zum Verlust von nicht- oder teilversiegelten Flächen und dem Entfernen von Bäumen und Sträuchern. Durch die anthropogene Prägung der Fläche und den überwiegenden Bewuchs mit nicht heimischen Gehölzen (geringer Biotopwert), sind kaum nachhaltige Beeinträchtigungen von Pflanzen und der biologischen Vielfalt zu erwarten. Detaillierte Ausführungen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt werden in der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung noch ergänzt und dargestellt.

Geschützte nationale und internationale Biotop liegen außerhalb des Plangebietes und werden nicht direkt durch das Vorhaben berührt.

Der Waldabstand von 28 m (ortsgeprägter Waldabstand) wird für das geplante Vorhaben beachtet und eingehalten.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der floristischen und faunistischen Ausstattung der anthropogen vorbelasteten Fläche als gering bewertet werden.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,99 ha im Siedlungsgebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Derzeitig werden die Flächen hauptsächlich landwirtschaftlich/ackerbaulich (Wiese) genutzt. Die Fläche des ehemaligen liegt nun größtenteils als aufgelassene Grasfläche, teilweise mit Spontanvegetation, vor. Teile der Flächen wurden ehemals als Gartenland genutzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 weist eine nach Süden abfallende Oberfläche zwischen ca. 2,32 m NHN auf dem Niveau der Straße „Ostseeallee“ und 0,80 m NHN am südlichen Rand des Gebietes auf (Vermessung, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Geländeaufmaß vom 08.08.2022, System DHHN2016)¹⁰. Die Aufstellung des Bebauungsplanes

¹⁰ Vermessung, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, vom 08.08.2022
Ostseebad Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 132/ + 135/5,
Höhenangaben: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im System DHHN201

entspricht den Zielsetzungen des derzeitig wirksamen Flächenplanes. Die sonstigen Sondergebiete Hotel und Parken und Mitarbeiterwohnen sind als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Bewertung

Im Zuge der Neuinanspruchnahme und zukünftigen Bebauung der Fläche ist mit Versiegelung und Gehölzrodungen zu rechnen, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Der Ausgleichsumfang der Fläche wird nach Anpassung des Konzepts der Bebauung und jetzigem Erkenntnisstand mit ca. 2,50 ha KFÄ bewertet. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Falls sich im Laufe des Planverfahrens neue Erkenntnisse ergeben, werden diese eingeholt und ergänzt.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Die Bodengesellschaften im Bereich des Plangebietes werden gemäß dem Umweltportal M-V beschrieben als Sand-Gley/ Regosol (Ranker), holozäne Sande, marin-brakisch und limnisch, mit Grundwassereinfluss, eben und als Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley, (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss, eben bis wellig.

Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Sande mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003) vor. Das Plangebiet umfasst eine aufgelassene Grasfläche, die seit ca. 20 Jahren brach liegt (AFB, Gutachterbüro Bauer). Ein Teil der Fläche wurde ehemals als Gartenfläche genutzt.

Die Bodenfunktion im gesamten Plangebiet wird mit einer allgemeinen Schutzwürdigkeit bewertet, der Boden ist primär bei Bedarf baulich zu nutzen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel und der natürliche Bodenzustand als gering bewertet (Geoportal-mv.de, Zugriff 2024).

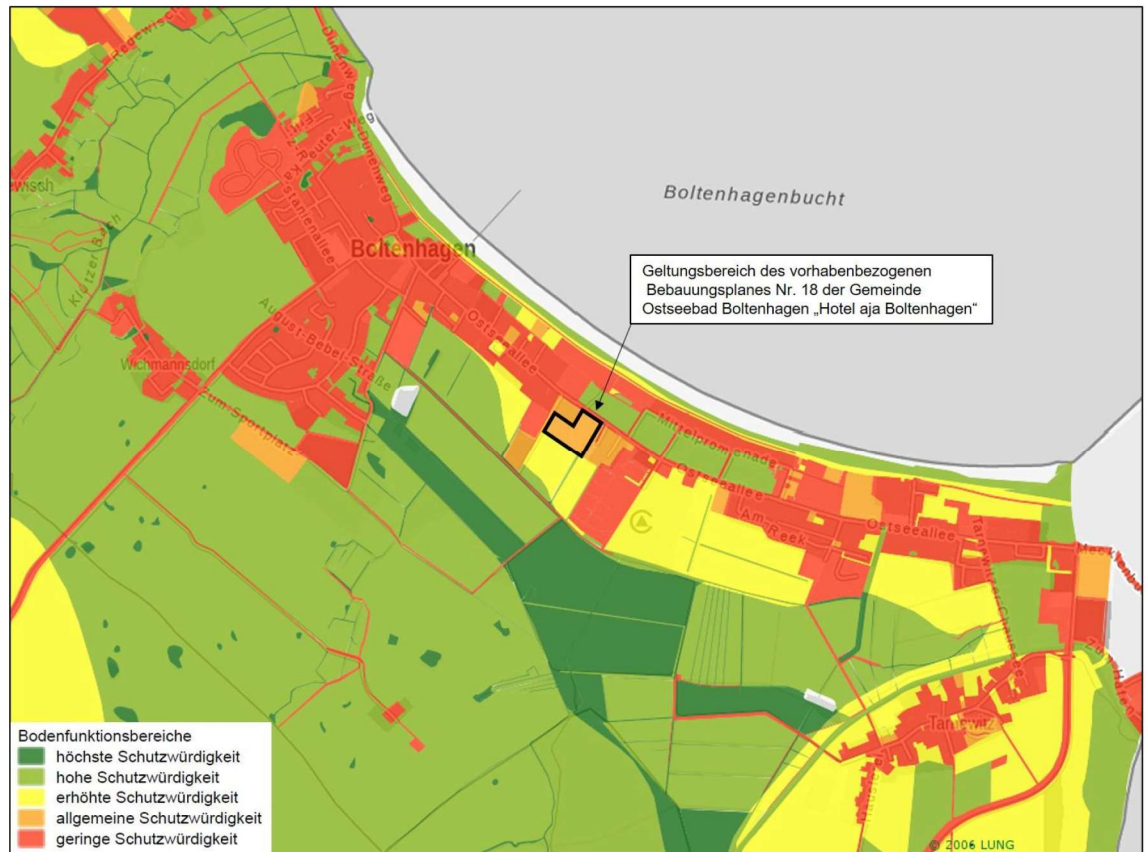


Abb. 11: Bodenfunktionsbereiche, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Im Plangebiet ist hauptsächlich durch den Biotop- und Nutzungstyp nicht oder teilversiegelte Freifläche, die teilweise mit Spontanvegetation bestanden ist, anzutreffen. Außerdem ist die Fläche durch ein Siedlungsgehölz, eine Siedlungshecke und eine nicht straßenbegleitende Baumreihe bestanden. Die Nutzung ist eine vorwiegend unversiegelte Grünfläche/Brachland, in Teilen auch als Gartenland genutzt. Eine Verdichtung des Bodens aufgrund der anthropogenen Nutzung als ehemaliger Sportplatz ist zu erwarten.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im Planbereich mit < 5 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, es besteht eine geringe Geschütztheit. Grundwasserressourcen werden laut LUNG M-V mit einem nutzbaren Dargebot von 0 [m³/d] angegeben (GLP M-V 2003). Der Untergrund ist versickerungsfähig.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Bewertung

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Der natürliche Bodenzustand ist durch die ausgeprägte anthropogene Überformung gering. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Im Laufe des Verfahrens werden weitere Erkenntnisse zur Versiegelung und der Kompensation noch ergänzt. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die ehemalige Nutzung

als Sportplatz weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die Versiegelung und Ausgleichsmaßnahmen dazu betrachtet und ergänzt.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestand

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich und südlich des Plangebietes befinden sich in ca. 85 m bzw. ca. 215 m jeweils ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 11:22/1), das in den Tarnewitzer Bach als Vorflut mündet. Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ sind laut Wasser- und Bodenverband nicht betroffen (WBV, E-Mail 10. Januar 2024). Es wurde jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass Regenwassereinleitungen in eines der dargestellten Gewässer zu einer Erhöhung des Aufwandes am Schöpfwerk zum Tarnewitzer Bach führen können.

Bewertung

Im Zuge der zukünftigen Überbauung und Versiegelung der Fläche kommt es zu anfallendem Oberflächenwasser. Mit einem entsprechenden Konzept wird die Ableitung des Oberflächenwassers im weiteren Planverfahren geregelt. Die Einleitung ist auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen. Die Rückhaltung soll auch durch begrünte Dachflächen und Mulden auf dem Plangebiet gesichert werden. Flächenversiegelungen werden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und kompensiert. Weitere Erkenntnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

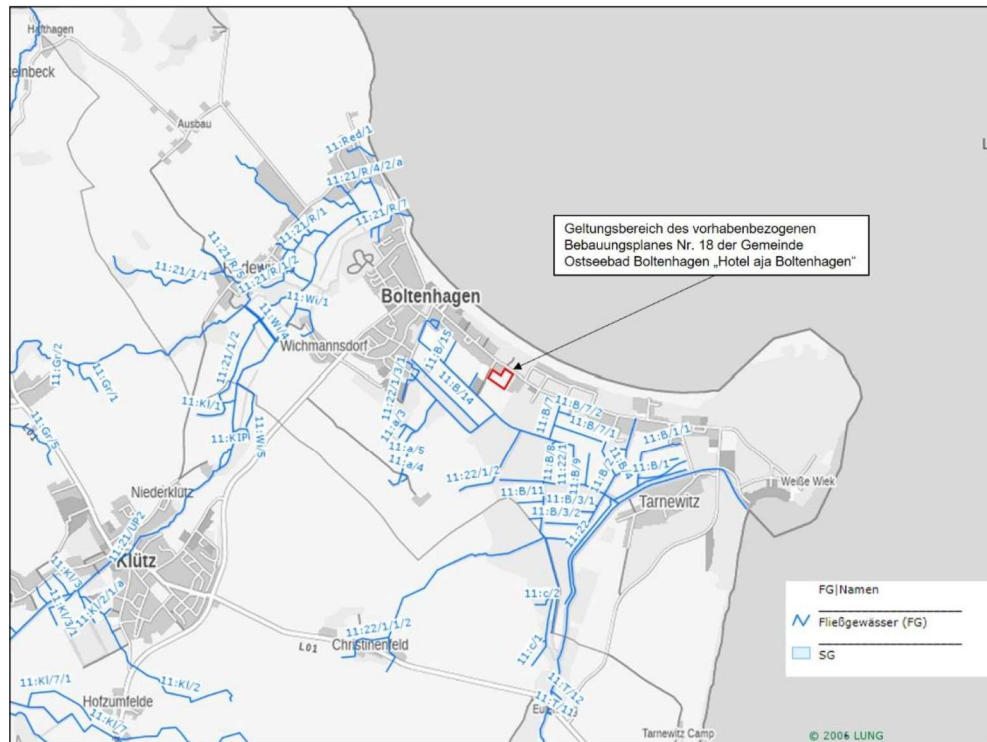


Abb. 12: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete der Schutzzone III A und III B (Klütz) befinden sich ca. 2,8 km und ca. 3,1 km südwestlich des Plangebietes.

Küsten- und „Gewässerschutzstreifen“

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens der Ostsee.

Grundwasser

Bestand

Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im Planbereich mit < 5 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, es besteht eine geringe Geschützttheit. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet hauptsächlich bei 66,4 mm/a, im äußersten nördlichen Bereich bei 242,3 mm/a, das Grundwasserdargebot wird als „nicht nutzbar“ bewertet (© LUNG M-V, Zugriff 2024).

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in einem Gebiet mit gespanntem Grundwasser (Artesik).

Bewertung

Durch die Versiegelung des Bodens wird der Grundwasserhaushalt beeinflusst. Die Auswirkung auf Versickerung und Grundwasser wird im laufenden Verfahren noch ergänzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und des nicht nutzbaren Dargebotes der Grundwasserressourcen (© LUNG M-V, Zugriff 2024) besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine

allgemeine Bedeutung. Da das Gelände des Plangebietes unter 3,20 m NHN (DHHN2016) liegt und das Grundwasserflurabstand gering ist, sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Hochwasserrisikogebiete

Bestand

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 280 – 300 m von der Ostsee, landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich laut Amt für Landwirtschaft und Umwelt mit 3,70 m ü. NHN angesetzt¹¹.

Laut Stellungnahme des STALU¹² wird der Bereich des Tarnewitzer Bachs durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich (ab KKM F025.725 – landeinwärts verlaufend) gegen einströmendes Ostseehochwasser abgesichert. Zudem verfügt der Tarnewitzer Bach über eine Verwallung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht.

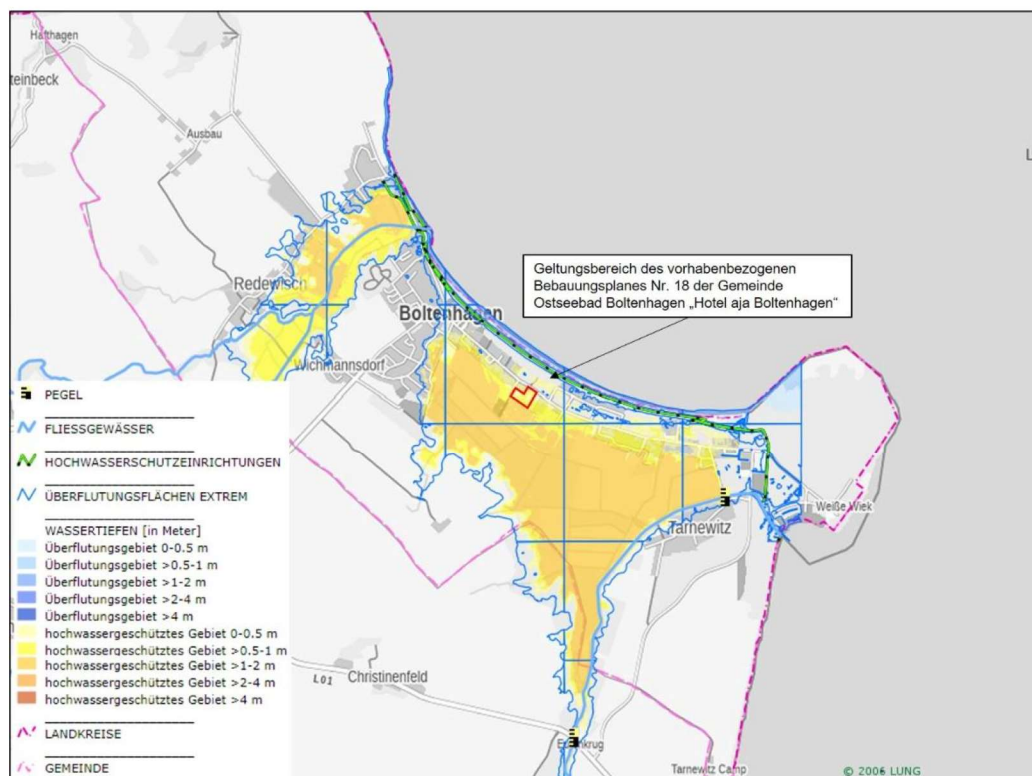


Abb. 13: Darstellung der Überflutungsflächen Gefahrenkarte – hohe Wahrscheinlichkeit - gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: April 2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

¹¹ Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 12.02.2024

¹² Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 20.02.2024

Bewertung

Das Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg stellt fest, dass aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen sind. Die seeseitige Grenze des Plangebietes liegt in genügend großem Abstand (280 – 300 m) von der Küstenlinie entfernt.

Es wird vom StALU darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich in einem potentiellen Überflutungsgebiet befindet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überschwemmungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Um ein mögliches Schadenspotential bei Überschwemmungen zu verringern, wird die Planung und Berücksichtigung eines geeigneten Hochwasserrisikomanagements bei der Bauplanung und baulichen Hochwasservorsorge empfohlen.

Das Hochwasserrisiko ist hierbei durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Mit Bezug auf mögliche Rückstauereignisse aus dem Tarnewitzer Bach wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses festgestellt, dass auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehrs am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten sind, auch wenn die Verwallung dann überströmt werden würde¹³. Bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks bietet der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist, ein großes Retentionsvolumen. Demnach sind keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen. Auch wurde vorsorglich vermerkt, dass ein steigender Meeresspiegel einen Anstieg des Grundwasserspiegels zur Folge hat.

¹³ Stellungnahme, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, 20.02.2024

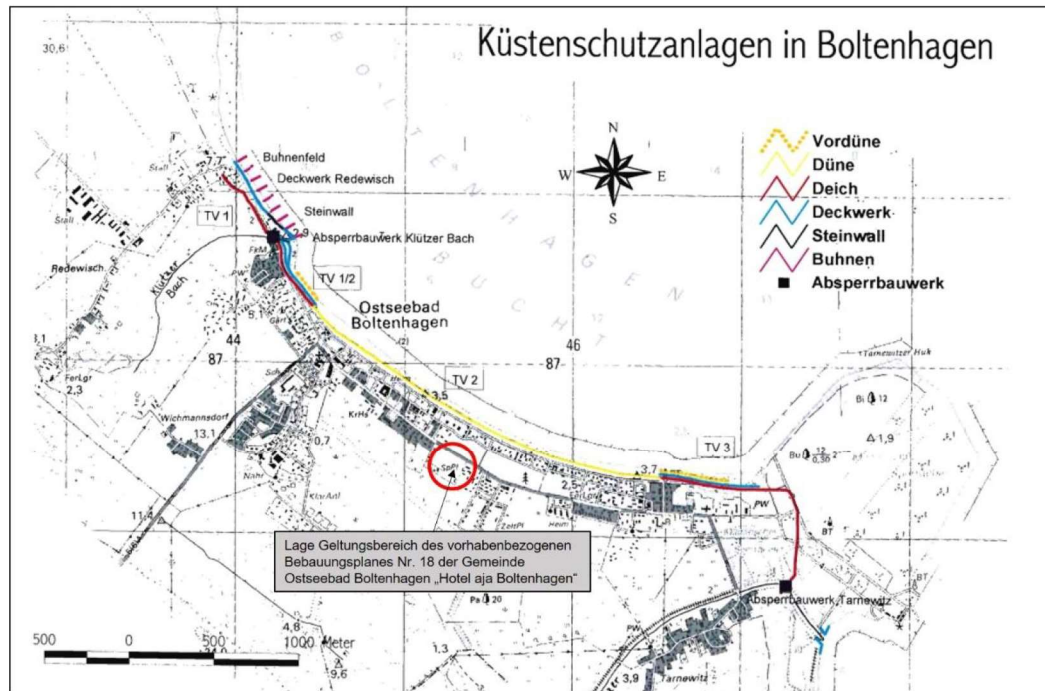


Abb. 14: Darstellung der Küstenschutzanlagen in Boltenhagen, Lage des Plangebietes rot dargestellt

(Quelle: Karte bereitgestellt durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg), mit eigener Bearbeitung)

6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Bestand

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Boltenhagen ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind lebhaftere Windbewegungen. In den warmen Monaten bildet sich durch die unterschiedliche Erwärmung von Land und Meer eine Land-See-Windzirkulation aus, die bei auflandigem Wind die Brandung am Ufer verstärkt.

Folgende Durchschnittsdaten wurden für das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010 ermittelt:

Jahresmittel der Lufttemperatur	9,0 °C
Jährliche Niederschlagssumme	592 mm
Jährliche Sonnenscheindauer	1.735 Std.
Zahl der Tage mit ≥ 10 Stunden Sonne	59
Zahl der Tage ohne Sonnenschein	73
Zahl der Sommertage (Tageshöchsttemperatur ≥ 25 °C)	11 Tage
Zahl der Frosttage (Tagesniedrigsttemperatur > 0 °C)	60 Tage

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität entsprechend § 44 des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffdioxid festgestellt. Auch die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und

Benzol lagen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm). Für die Bedeutung der Kaltluftentstehung habe Feldgehölze nur einen geringen Einfluss, da hier die gebildete Kaltluft nur langsam austritt und sich mit der wärmeren Bestandsluft mischt (Landschaftsplan, Gemeinde Boltenhagen, 2004). Auf den anthropogen bereits überprägten Flächen des Plangebietes ist die Kaltluftentstehung geringer, als auf den außerhalb des Plangebietes liegenden, feuchteren Flächen des Feuchtgrünlandes der Tarnewitzer Niederung.

Bewertung

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluft- und Kaltluftentstehung, da das lokale Klima durch die Windbewegungen an der Ostseeküste geprägt ist. Durch die Versiegelung sind eine stärkere Erwärmung und eine geringere Kaltluftentstehung zu erwarten. Diese sind jedoch nur kleinklimatisch wirksam.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen nehmen eine zu geringe Fläche ein, um eine relevante Luftfilterung zu leisten und als Frischluftentstehungsgebiet zu fungieren. Insgesamt besitzt die Fläche demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

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

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tabelle 4:

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und

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

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushalts und wirkt sich negativ auf die Umweltbelange aus. Das Wirkungsgefüge Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere/ wird durch die bestehenden Beeinträchtigungen bereits beeinflusst. Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens durch die Errichtung der Hotelanlagen mit Mitarbeitergebäude und Parkpalette bewirken den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und haben Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen verändern und beeinträchtigen die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung.

Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen oder verändert werden. Die Errichtung einer Hotelanlage nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch. Freiraum wird beseitigt, andererseits wird eine ungenutzte Brachfläche innerhalb der Ortslage genutzt, um neue Angebote für die Tourismusinfrastruktur zu schaffen. Darüber hinaus reduziert sich die Strandfläche für Tagesgäste.

6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Bestand

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft

„Nordwestliches Hügelland“ und kleinräumig in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Tarnewitzer Bach“, der mit gering bis mittel bewertet wird (Kartenportal Umwelt M-V). Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.

Laut Bewertung des Umweltportals M-V liegt der Plangeltungsbereich in einem stark ausgeprägten Talbereich des Tarnewitzer Baches mit zum größten Teil intensiv genutzten Gründlandflächen und wird im Umweltportal des LUNG M-V (Zugriff 2024) als *„stark bebaut mit unharmonisch wirkenden Gebäudeansichten von Boltenhagen“* bewertet. Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (GLRP WM, Textkarte 08). Die Landschaftsbildstruktur wird als Siedlung dargestellt und prägt daher das Landschaftsbild.

Das Plangebiet fällt in südliche Richtung ab, ausgehend von der Ostseeallee mit Höhen von ca. 2,32 m NHN an der Straße und bis zum südlichen Rand des Plangebietes mit ca. 0,80 m NHN (DHHN2016).

Bewertung

Das Landschaftsbild ist im Vorhabengebiet bereits durch Bebauung, die beidseits vorhanden ist, geprägt. Durch das Vorhaben wird eine Lücke im Siedlungsbereich geschlossen.

Die Blickbeziehung über die Freifläche hinweg geht verloren, derzeit wird die Freifläche durch Gehölze von einer Blickbeziehung von der Ostseeallee abgeschirmt. Die Bebauung wird die Gesamtsituation verändern; die Veränderungen werden gemildert durch den Erhalt vorhandener Gehölze bzw. Ersatzpflanzungen. Zudem wird die maximale Bebauungshöhe festgesetzt.

Ein Eingriff in einen Bereich landschaftlicher Freiräume wird nicht vorgenommen, da das Plangebiet selbst keine Funktion als landschaftlicher Freiraum erfüllt. Es handelt sich um eine Lücke zwischen bereits bebauten Grundstücken.

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ostseebades Boltenhagen, welches stark durch Tourismus geprägt ist. Nordöstlich angrenzend befindet sich ein Seniorenpflegeheim. Im Norden verläuft die Hauptstraße „Ostseeallee“ und straßenbegleitend zu „Ostseeallee“ ein Geh- und Radweg. Im Südwesten angrenzend befinden sich ein Parkplatz und ein Reiterhof. Im Osten schließt sich ein Ferienhausgebiet und ein Apartment-Hotel an. Sowohl das Plangebiet selbst als auch die umgebenden Bereiche weisen bereits eine starke anthropogene Vornutzung auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten mit aktuell starker Erholungsnutzung. Aufgrund der Unzugänglichkeit erfüllt das Plangebiet nur eine geringe Erholungsfunktion (Spaziergang mit Hund). In der Umgebung liegen Bereiche mit Erholungsfunktion, die auch fußläufig über

Wegebeziehungen erreichbar sind. Auf das Plangebiet selbst wirken im Bestand bereits Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein.

Bewertung

Das Plangebiet ist durch Emissionen (Lärm, Licht, Gerüche) aufgrund seiner Lage in der Nähe von Anlagen der Tourismusinfrastruktur, Siedlungsgebieten und Verkehrsstraßen bereits vorbelastet. Von künftigen Schallimmissionen durch das geplante Vorhaben ist auszugehen. Die angrenzende schützenswerte Bebauung ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Aus Gründen des Schallschutzes ist daher ein Abstand von 28 m zu schützenswerter Bebauung, insbesondere auch den schutzbedürftigen Räumen des Pflegeheims außerhalb des Plangebietes, einzuhalten¹⁴.

Südlich grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für landschaftsgebundene Erholung (BTE/Umweltplan (1997)) an das Plangebiet. Das Plangebiet selbst hat aber kaum eine Bedeutung für die Erholungsfunktion (evtl. Spaziergänge mit Hund). Dem Schutzgut Mensch wird nur eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. In der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg ist folgendes Baudenkmal in der näheren Umgebung des Plangebietes verzeichnet: Wohnanlage der Backsteinroute Ostseeallee 22/24, Robert-Blum-Platz 1 – 4, (Nr. 1641 der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09. November 2023). Das Baudenkmal selbst wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Bodendenkmale

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

¹⁴ Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ -Schallimmissionsprognose, GENEST, Palzkill, Berlin, 11.04.2024

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

Die Fläche würde weiterhin als offengelassene Rasenfläche und Brachfläche genutzt. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bleibt vorerst bestehen. Die gemeindlichen Ziele mit der Verbesserung der touristischen Infrastruktur würden nicht umgesetzt.

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

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen. Es wurden daher die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, 01.04.2024).

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere durch die Vorbereitung der Baumaßnahme bzw. durch die Einrichtung von nur während der Baumaßnahme notwendigen Anlagen kommen, wie z.B. Anlage einer Baustraße, sonstigen Baustelleneinrichtungen. Dies führt potentiell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten. Ebenso werden Habitate durch die Fällung von Gehölzen und Rodung der Sträucher sowie die Entfernung der Vegetationsdecke zerstört. Eine Beeinträchtigung wird durch Lärmimmissionen und Lichtimmissionen hervorgerufen. Auswirkungen können auch durch die Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Erschütterungen sowie die Schadstoff- und Geruchsimmissionen durch Baumaschinen entstehen.

Brutvögel

Durch die Umsetzung des Vorhabens im festgelegten Zeitraum kommt es laut AFB des Gutachterbüros Bauer beim Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche bzw. bei Fällung der Gehölze nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion wird während und nach der Baumaßnahme weiterhin erfüllt. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen sind die Gehölzfällungen in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Laichgewässern bzw. sonstige Habitatbestandteile der Amphibien ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Das Plangebiet ist als Migrationskorridor

artenrechtlich ebenfalls nicht relevant. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Die baubedingten Eingriffe werden als unerheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung bedingt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden und Biotopen, die mit einem Verlust von Habitaten einhergeht.

Anlagebedingte Störungen der Arten Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten. Die Habitatfunktionen von geschützten Arten bleiben weiterhin im Umfeld erfüllt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich eingestuft. Die Habitatfunktion bleibt im Umfeld weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird eine neue Nutzung (Hotelbebauung und zugehörige Infrastruktur, Mitarbeiterwohnungen) innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorliegenden Planung etabliert. Es wird durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu Auswirkungen durch Geräusche, Licht, Verkehrsbewegungen und –abgasen kommen. Es bestehen bereits Vorbelastungen des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen (Siedlungsgebiete, Radweg, Straße, touristische Infrastruktur) in der Umgebung.

Betriebsbedingte Störungen der Arten Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten. Die Habitatfunktionen der geschützten Arten bleiben weiterhin im Umfeld erfüllt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit Realisierung der Planung geht anlagebedingt ein Verlust des aktuellen Biotopbestandes einher. Anstelle der teil- bzw. unversiegelten Freifläche und unterschiedlichen Gehölzstrukturen werden künftig Hotel und Hotelinfrastruktur, sowie Personalwohnungen und oberirdische Stellplätze entstehen. Auf den Flächen der künftigen Nutzungen erfolgt eine vollständige Versiegelung und damit dauerhafter Verlust der Biotopfunktion. Die nicht überbaubaren Flächen

sollen u.a. als Gehölz- und Grasflächen gestaltet werden (vgl. Präsentation Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18, DSR Immobilien, 30.01.2024). In diesen Bereichen bleibt die Biotopfunktion erhalten. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist ebenfalls geplant.

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ersatzpflanzungen und Ersatzzahlungen sind zu realisieren.

Da laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag die Hybridpappeln des Baumbestandes kaum eine artenschutzrechtliche Bedeutung besitzen, wird empfohlen, den gesamten Hybridpappelbestand vor der Bebauung zu entfernen. Die Hybridpappeln wurden um 1950 gepflanzt und haben ihr Höchstalter mit ca. 70 Jahren erreicht. Es handelt sich um schnellwachsende in der ehemaligen Sowjetunion gezüchtete Sorten. Durch die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagene Pflanzung heimischer standortgerechter Silberweiden an der Grenze zu den Feuchtwiesen im Süden, sowie die Pflanzung von Linden im Norden entlang der Ostseeallee (zur Komplementierung der Allee) anstelle gefällter Hybridpappeln kann die biologische Vielfalt im Plangebiet erhöht werden. Laut AFB bleiben die Habitatfunktionen von geschützten Tierarten weiterhin im Umfeld erfüllt.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für Pflanzen und die biologische Vielfalt sind keine erheblichen Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten zu erwarten.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind erhebliche Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu Nutzungsänderungen und damit einhergehend zu einer Erhöhung von Lärm-, Licht-, Staub- und Abgasemissionen. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Siedlungsgebiete, sowie die angrenzenden Verkehrswege bereits vorbelastet. Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a

Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

Es bestehen bereits innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die vorkommenden Arten sind entsprechend an die Störquellen gewöhnt. Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Die Neuversiegelung erfolgt auf im Wesentlichen unbebauten und anthropogen vorbelasteten Flächen. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet.

Insgesamt wird die Fläche in der Flächenbilanz mit 19.870,72 m² festgelegt, wobei 17.245,89 m² für das Sondergebiet „Hotel + Parken“ und 2.596,31 m² für das Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ festgelegt sind. Die Baugebietsflächen umfassen daher ca. 19.842,20 m². Versorgungsflächen nehmen 28,52 m² in Anspruch.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bezug auf die festgesetzte GRZ im Weiteren zu prüfen und zu ergänzen.

Im Zuge der Neuinanspruchnahme und zukünftigen Bebauung der Fläche ist mit Versiegelung zu rechnen. Der Ausgleichsumfang wird nach erster überschlägiger Schätzung mit 2,50 ha KFÄ bewertet.

Die Zahlen spiegeln den jetzigen Erkenntnisstand wider und werden im Laufe des Verfahrens gegebenenfalls ergänzt.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen im Plangebiet und in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auszugleichen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche

auszugehen. Es sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering erheblich bewertet.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die ehemalige Nutzung als Sportplatz und die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört.

Detaillierte Erkenntnisse zum genauen Umfang der Aufschüttungen im Plangebiet werden im Laufe des Planverfahrens noch ergänzt. Hierzu zählen auch die müssen, werden im Laufe des Planverfahrens noch ergänzt. Hierzu zählen auch die Bewertungen der Auswirkungen auf angrenzende Flächen.

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

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Eine anthropogen geprägte Fläche wird überplant und der Boden ist bereits durch Verdichtung vorbelastet. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die anthropogenen Vorbelastungen der Böden durch die ehemalige Nutzung der Vorhabenfläche als Sportplatz und als landwirtschaftliche Fläche werden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. In dem Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept)¹⁵, wird darauf hingewiesen, für geplante Auffüllzwecke, soweit wiederverwendbar, örtlich anstehende Böden wiederzuverwenden.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen. Es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der zulässigen Nutzungen innerhalb des als Sondergebiet „Hotel“ und Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“ ausgewiesenen Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen und Schadstoffeinträge in den Boden durch zukünftige Gäste und den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes und der Ostseeallee nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als gering erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung der Fläche. Die folgenden Aussagen beruhen auf dem Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept)¹⁶. Laut Aussage der Unteren Wasserbehörde ist ein Mindestabstand zum Grundwasser (=Bemessungswasserstand) von mindestens 50 cm als ausreichend erachtet. Laut Gutachten ist der Bemessungswasserstand im Plangebiet bei ca. + 1,0 m NHN (Gutachten P2138-01 vom 18.05.2019)¹⁷ für Versickerungsanlagen ist die vorgeschriebene Mindestdtiefe einzuhalten (1,62 m NHN - versickerungsfähige Beläge und 1,60 m NHN begrünte Versickerungsmulden).

¹⁵ Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept) WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL vom 12.01.2024

¹⁶ Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept) WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL vom 12.01.2024

¹⁷ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck vom 18.05.2019

Für die Faktoren Verdunstung, Direktabfluss und Grundwasserneubildung ist eine Wasserbilanz für die unbebauten und bebauten Flächen zu erstellen und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen (für die sonstigen Sondergebiete Wohnen und Parken und für das Mitarbeiterwohnen). Die detaillierten Erkenntnisse hierzu werden in der weiteren Bearbeitung ergänzt.

Nach Berechnungen von WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL in einer Stellungnahme vom 14.05.2024 entsteht eine natürliche Abflussmenge von 18,99 l/s. Einleitmengenbegrenzungen werden im Weiteren untersucht.

Die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Es ist ein geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen und festzusetzen. Das anfallende Niederschlagswasser ist hauptsächlich auf dem Gelände durch geeignete Maßnahmen abzuleiten. Für den Anteil an Niederschlagswasser, das nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden kann, werden die Voraussetzungen im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zur Ableitung in die Vorflut außerhalb des Plangebietes im weiteren Verfahren untersucht. Durch Konzepte zur hauptsächlichigen Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet können negative Auswirkungen auf das anfallende Oberflächenwasser vermieden werden. Die Möglichkeiten der Dachflächenbegrünung werden zur Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten zulässigen Nutzungen und der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nach Umsetzung geeigneter Maßnahmen als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zukünftigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Erhöhung der Menge von anfallendem Oberflächenwasser. Genaue Konzepte zu Dachbegrünung, gebäudenahen Muldensystemen und Versickerungsmulden und Grabensystemen befinden sich noch in der Vorplanung und werden im Rahmen des Bauleitverfahrens noch ergänzt (Bericht Vorplanung, Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 12.01.2024). Zielsetzung ist das Verbleiben eines großen Teils des Niederschlagswassers vor Ort und der Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf mittels Verdunstung und diffuser Versickerung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingeschätzt.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und auf das Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht (Ostseeküstenklima).

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Anpflanzungen auf dem Grundstück wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und werden entsprechend vorgesehen.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken. Die höchsten Verkehrsmengen treten in den Sommermonaten auf, da es sich um eine touristisch sehr geprägte Gegend handelt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich eingeschätzt.

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 werden keine Flächen von internationalen Schutzgebieten direkt in Anspruch genommen.

Direkte Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 2,6 km nördlich des Plangebietes und DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 2,5 km östlich des Plangebietes sind auch aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten. Direkte Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 250 m nordöstlich des Plangebietes sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Unter Beachtung der Bauzeitenregelung können baubedingte Projektwirkungen ausgeschlossen werden und bedürfen keiner weitergehenden Prüfung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Unter Beachtung der anlagebedingten Auswirkungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden und müssen nicht weiter betrachtet werden.

Betriebliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist von einer Intensivierung der bereits vorhandenen Nutzungen der in den Schutzgebieten gelegenen Strandbereiche auszugehen. Eine kumulative Auswirkung der zusätzlichen Hotelgäste auf die Strandfläche ist zu erwarten. Die erhöhte Anzahl der Hotelgäste beansprucht eine größere Fläche des Strandes, als Folge steht weniger Strandfläche für die Tagesgäste zur Verfügung. Genauere Erkenntnisse werden im Laufe des Planverfahrens noch eingeholt und ergänzt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Tourismusschwerpunktraum im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die innerhalb der Schutzgebiete gelegenen Strandbereiche werden langjährig zur Erholungszwecken genutzt. Auch außerhalb der Hauptsaison muss von einer wetterabhängigen Frequentierung ausgegangen werden. Für den gesamten Strandbereich ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (Trittschäden, Nährstoffeinträge etc.). Anthropogene Störungen bestehen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung.

Mit dem künftigen Betrieb der Hotelanlage ist mit einer Erhöhung der Strandnutzung, sowie Verkehr und Emissionen zu rechnen. Die künftigen Gäste werden zur landschaftsbezogenen Erholung die nahegelegenen Strandflächen nördlich des Plangebietes aufsuchen. Die Strandbereiche werden bereits heute von Strandbesuchern, besonders zur Sommersaison, genutzt und sind daher vorbelastet. Durch die zusätzliche Zahl der Hotelgäste zusätzlich zu den Tagesgästen kommt es zu einer Nutzungsintensivierung und Kumulation auf den Strandflächen. Mit der zusätzlichen Nutzung des Strandes durch die künftigen Gäste der Hotelanlage besteht die Gefahr, dass sensible Küstenbereiche beeinträchtigt werden.

Bei den sensiblen Küstenbiotopen innerhalb des Gemeindegebietes handelt es sich um Dünen, die dem Küstenschutz dienen. Diese spezielle Küstenschutzanlage besitzt die Funktion das Hinterland vor Hochwasserereignissen zu schützen. Zur Befestigung gegen Wind- und Wassererosion sind Dünen mit Strandhafer bepflanzt. Das Betreten der Küstenschutzdüne führt zu einer Zerstörung des Strandhafers und damit zu einer Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Dünen. Die Dünen sind eingezäunt und vor dem Betreten gesichert. Das Betreten ist generell verboten. Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch zusätzliche Badegäste am intensiv genutzten Badestrand sind somit nicht zu erwarten. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Tarres Resort“ wurden bereits Maßnahmen zum oben genannten Dünenschutz durch die Gemeinde vorbereitet, abgestimmt und deren Umsetzung in Verträgen gesichert.

Für das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“, die im Bereich des europäischen FFH-Gebietes, Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“, liegt, müssen

laut FFH-VU Schutzmaßnahmen, insbesondere vor Badegästen und freilaufenden Hunden (angrenzender Hundestrand), getroffen werden. In Boltenhagen werden bereits Schutzmaßnahmen und schadensbegrenzende Maßnahmen zum „Tarnewitzer Huk“ realisiert, so dass hier potenziell weitergehende Auswirkungen vermieden werden. Maßnahmen wie Buhnen und Holzzäune (Barrieren zur landschaftsgerechten Sicherung) sollen dazu beitragen, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete auszuschließen. Durch Information und Naturbildung, auch in Form von Informationstafeln, können die Besucher über geschützte Arten und Lebensräume des Naturschutzgebietes informiert werden und an ihr ökologisches Bewusstsein appelliert werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“, die entsprechend umzusetzen sind und der bereits vorhandenen Vorbelastungen, sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind von der Zunahme der touristischen Nutzung auch unter Beachtung möglicher Summationseffekte keine erheblichen Auswirkungen auf maßgebliche FFH-Lebensraumtypen und -arten zu erwarten.

Für die Natura 2000-Gebiete sind im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete selbst zu erwarten. Genauere Erkenntnisse werden im Laufe des weiteren Planverfahrens ergänzt.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Aufgrund der geplanten Bebauung werden die baubedingten Auswirkungen für einen begrenzten Zeitraum erwartet, wie z.B. Baustelleneinrichtungen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als unerheblich betrachtet.

Baubedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die geplante Hotelanlage stellt nach seiner Umsetzung eine grundlegende Veränderung im Erscheinungsbild des Plangebietes selbst dar. Die Durchsicht in die offene Landschaft geht durch die Realisierung von Vorhaben im Plangeltungsbereich verloren. Durch die konzeptionelle Gestaltung der Außenanlagen und der Gebäudekörper fügt sich die geplante Bebauung in das Erscheinungsbild des umliegenden Siedlungsgebietes ein. Durch die gärtnerische Gestaltung des Geländes sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen kann der Einfluss genommen werden.

Die städtebauliche Einbindung der Vorhabenfläche in die umgebende Ortstruktur und Landschaftsbild wird durch die bauliche Neuordnung gewährleistet. Stark erhebliche Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper aufgrund der integrierten Lage zwischen bereits vorhandenen Siedlungsgebieten sind nicht zu erwarten.

Die Schließung der Lücke bildet einen optischen Abschluss nach außen zur Landschaft. Geplante Wiesen- und Rasenflächen entlang der Hauptwege ermöglichen durch die erhöhte Einsehbarkeit eine benutzerfreundliche Transparenz. Die Zielsetzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eines geordneten Siedlungsbildes wird durch den Lückenschluss umgesetzt.

Die geplante gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen trägt zur optischen Aufwertung der Fläche bei. Die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume und Gehölze sollen für eine möglichst harmonische Einbindung der geplanten Hotelanlage in das Orts- und Landschaftsbild sorgen.

Aus Richtung der Ostsee und Strandpromenade dient der Küstenwald als Sichtschutz auf das Vorhaben. Bei Einhaltung der festzusetzenden Gebäudehöhen ist das Hotel vom Strand aus nicht sichtbar.

Die Blickbeziehung von Süden wird durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung abgewandelt. Durch Begrünung u. a. der Fassaden des Parkgebäudes und Durchgrünung des Plangebietes sowie durch den Erhalt bzw. die Ersatzpflanzung von Gehölzen und einer ansprechenden Gestaltung der Freianlagen kann die künftige Blickbeziehung angenehm gestaltet werden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und weitere Erkenntnisse im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild werden als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gäste und Mitarbeiter des Wohngebietes werden sich künftig im Planbereich aufhalten. Es kommt zur verkehrlichen Nutzung der geplanten Stellplätze auf dem Plangebiet. Eine Durchfahrt für Verkehr im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild werden als gering erheblich bewertet.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf den derzeit ungenutzten Flächen für die Errichtung einer Hotelanlage mit zugehörigen infrastrukturellen Anlagen geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen; innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Siedlungsbereiche. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwelter Zugänglichkeit können auftreten.

Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen der Hotelanlage im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt, Freiflächen der Hotelanlage werden neugestaltet. Es werden hoteleigene Parkplätze und Parkplätze für Mitarbeiter auf dem Plangebiet geschaffen. Auswirkungen ergeben sich durch die Errichtung von baulichen Anlagen.

Um die Auswirkungen zu minimieren und eine hohe Aufenthaltsqualität für Besucher und Gäste zu ermöglichen, ist ein durchbegrünter Eindruck der Freianlagen mit Gehölzen, Bäumen, Wiesen- und Grasflächen, eine geschwungene Wegeführung und begrünte Wegeverbindungen durch das Vorhabengebiet geplant. Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung erhöht ebenfalls die Blickbeziehung innerhalb des Plangebietes für die Gäste, Besucher und Mitarbeiter. Die offenen Wiesenlandschaften der angrenzenden Landschaft werden bis an die Terrassen herangeführt. Die geplante Hotel- und Wohnbebauung mit seinen notwendigen Erschließungsanlagen und Terrassenflächen für die Hotel- und SPA-Benutzer liegen daher integriert in einer umgebenden natürlichen Landschaft. Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird somit gewährleistet.

Das touristische Angebot der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird mit der Realisierung des Hotels erhöht.

Die Gebäude liegen höher als das angrenzende Gelände im Süden, die genaue Ableitung des Oberflächenwassers ist noch in Klärung und wird im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Die Geländehöhen im Vorhabenbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems von Redewisch bis Tarnewitz ist abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen bei Extremereignissen ist nicht ausgeschlossen. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einflüsse der vorhandenen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Gutachten Nr. 040P8 G1, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ - Schallimmissionsprognose, GENEST). Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens war zu untersuchen. Die Schallimmissionen wurden mit Hilfe eines digitalen Modells zur Schallausbreitungsrechnung prognostiziert. Die vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen sind nur für das angrenzende Pflegeheim relevant, der Abstand von 28 m wird aber für die schutzbedürftigen Nutzungen (~~Pflegeheim~~) außerhalb des Plangebietes auch nach Errichtung der Mitarbeiterwohnungen und der PHW-Stellplätze eingehalten. Das Vorhaben ist somit verträglich mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] im Umfeld des Plangebietes tag und nachts eingehalten. Die Anforderungen der TA Lärm (Schallimmissionsprognose, GENEST), welcher die Fahrzeuggeräusche außerhalb des Betriebsgrundstücks behandelt, werden ebenfalls erfüllt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die vorhabeninduzierten Pegelzunahmen durch Verkehrsgeräusche, die von außerhalb auf das Betriebsgrundstück einwirken, betragen an der Ostseeallee (Hauptstraße) maximal 0;2 dB und an der Ostseeallee (Nebenstraße) maximal 1,1 dB.

Im Einwirkbereich der Ostseeallee (Haupt- und Nebenstraße) kommt es im Plangebiet gemäß der DIN 18005 zu Beurteilungspegeln durch Verkehrsgeräusche von maximal $L_{rT} = 59\text{dB(A)}$ und $L_{rN} = 51\text{ dB(A)}$. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt gemäß DIN 4109-1 maximal $L_a = 64\text{ dB(A)}$. Die Erfüllung dieser Anforderungen sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. An den meisten Fassaden werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch eingehalten, sodass sich hier keine relevanten Anforderungen ergeben. An den von erhöhten Lärmimmissionen betroffenen Fassaden sollten die Anforderungen der DIN 4109-1 [2] beachtet und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Falls sich neue Erkenntnisse ergeben, werden diese auf einer detailschärferen Ebene des Bauleitverfahrens noch ergänzt.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Nutzungsänderungen im Plangebiet. Die geplante Hotelanlage wird nicht durch Verkehr durchfahren. Der ruhende Verkehr soll über die Straße zur Reithalle verkehrlich angebunden werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen für die Hotelgäste und Personalwohnungen soll ebenfalls über die neu projektierte Erschließungsstraße zum Reiterhof erfolgen. Der Ausbau wird im weiteren Verfahren noch abgestimmt und die Parameter für die bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes gelegene Straße werden im weiteren Verfahren bestimmt. Die Anforderungen aus der Nutzung des Parkplatzes und der Nutzung für das Hotel und Mitarbeiterwohnen ist entsprechend zu beachten. Die verkehrliche Anbindung ist über die Ostseeallee (Hauptstraße) möglich. Für den Individualverkehr ist eine bügelförmige Vorfahrt von der Ostseeallee (Hauptstraße) her vorgesehen.

Die zukünftige verkehrliche Erschließung der Hotelanlage soll über vier Knotenpunkte erfolgen. Im Rahmen des Verkehrstechnischen Gutachtens: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ der BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stand: März 2024, wurden folgende Knotenpunkte

- KP „Ostseeallee / Parkplatzzufahrt“ (Am Reiterhof)“
- KP „Ostseeallee / Lieferverkehr LKW“
- KP „Ostseeallee / Zufahrt Hotel Haupteingang“
- KP „Ostseeallee / Ausfahrt Hotel Haupteingang“

in Bezug auf die Leistungsfähigkeit mit den prognostizierten Verkehrsstärken für das Jahr 2035 verkehrstechnisch untersucht. Für die vier untersuchten

Knotenpunkte wurde ermittelt, dass mit keinen Rückstauerscheinungen, die den Verkehrsfluss behindern, zu rechnen ist. Es sind ausreichend Kapazitätsreserven an allen vier Knotenpunkten vorhanden, um erhöhte Touristenverkehre während der Sommermonate leistungsgerecht abzuwickeln.

Anforderungen an den Standort ergeben sich durch die Schutzansprüche der Umgebung. Insbesondere auch die Bebauung des Pflegeheimes ist mit ihrem Schutzanspruch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Pflegeheimes sind innerhalb eines Bereiches von 28 m um das Gebäude des Pflegeheimes keine Stellplätze zulässig. Dies hat Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept. Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend angepasst, so dass entsprechend die Abstandsbereiche erhalten werden. Unter Berücksichtigung klarer Vorgaben für die verkehrliche Anbindung werden die Auswirkungen des fließenden Verkehrs durch das Vorhaben in Synergie mit dem bereits vorhandenen Verkehr zum Parkplatz und zur Reithalle auf die schützenswerte Bebauung in der Umgebung überprüft.

Durch das Vorhaben wird die Wirtschaftskraft und die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit in Tourismusbereich gefördert. Es werden attraktive Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen. Die Saisonverlängerung durch das Gesundheits- und Wellnessangebot des Hotels wirkt sich ebenfalls positiv auf die Sicherung von Arbeitsplätzen aus.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Beachtung von Schutzmaßnahmen als gering erheblich bewertet.

6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich befindet sich gemäß Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern kein Bodendenkmal.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen, womit der Verlust von

Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht. Falls sich neue Erkenntnisse im Laufe des Planverfahrens ergeben, werden diese noch ergänzt.

Die Umsetzung der Planung ist mit Versiegelungen verbunden, die Auswirkungen auf das Bodengefüge sowie auf das Grundwasser haben. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit Umsetzung der Planung verringert, dem kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort entgegengewirkt werden.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatische Ausgangssituation und der umliegenden Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Plangebiet auftreten werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten. Kumulative Auswirkungen sind nicht auszuschließen und werden im Rahmen des Planverfahrens noch weiter betrachtet und ergänzt.

6.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

6.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan liegt vor (Stand 21.05.2004). Im Landschaftsplan ist eine Nutzung des Plangebietes für bauliche Zwecke vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist laut Landschaftsplan eine Begrenzung der baulichen Entwicklung vorgesehen.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickstoffdioxid festgestellt. Auch die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol lagen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

6.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Störfallbetriebe.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen., so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Bei einem Extremereignis, wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. eine Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden.

Erhöhte Grundwasserstände sind nicht ausgeschlossen. Es wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen, geeignete Vorkehrungen zu treffen; dies obliegt dem Bauherrn.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist auszuschließen.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten,

den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Es besteht eine potentielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich die geplante Hotelanlage in einem potentiellen Überflutungsgebiet befindet. Ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung und der baulichen Hochwasservorsorge trägt zur Risikominimierung bei.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen wird es zu einer Erhöhung kommen, die jedoch nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden sind.

6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Genaue Erkenntnisse liegen noch nicht vor und werden im Rahmen der Abschichtung der Aufstellung des Bebauungsplanes noch ergänzt.

6.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar, allerdings wurde von dem StALU vorsorglich vermerkt, dass ein steigender Meeresspiegel einen Anstieg des Grundwasserspiegels zur Folge hat.

6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

7. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die

artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Werden solche Verbotsbestände für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung erfüllt, ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungsbestand besteht für das Bauvorhaben bei Entfernung der Gehölze in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 27. Februar nicht.

Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Verbotsbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für Reptilien und Amphibien wird durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Hierfür wird eine zum Großteil ungenutzte Grünfläche, welche teilweise gartenbaulich genutzt wird in Anspruch genommen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen zur Errichtung der Hotelanlage ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende

Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planaufstellungsverfahren festgelegt.

Der Bestandsplan dient als Grundlage für die Bewertung der Eingriffe. Nach erster überschlägiger Berechnung ergibt sich ein Eingriffsumfang von 2,50 ha KFÄ.

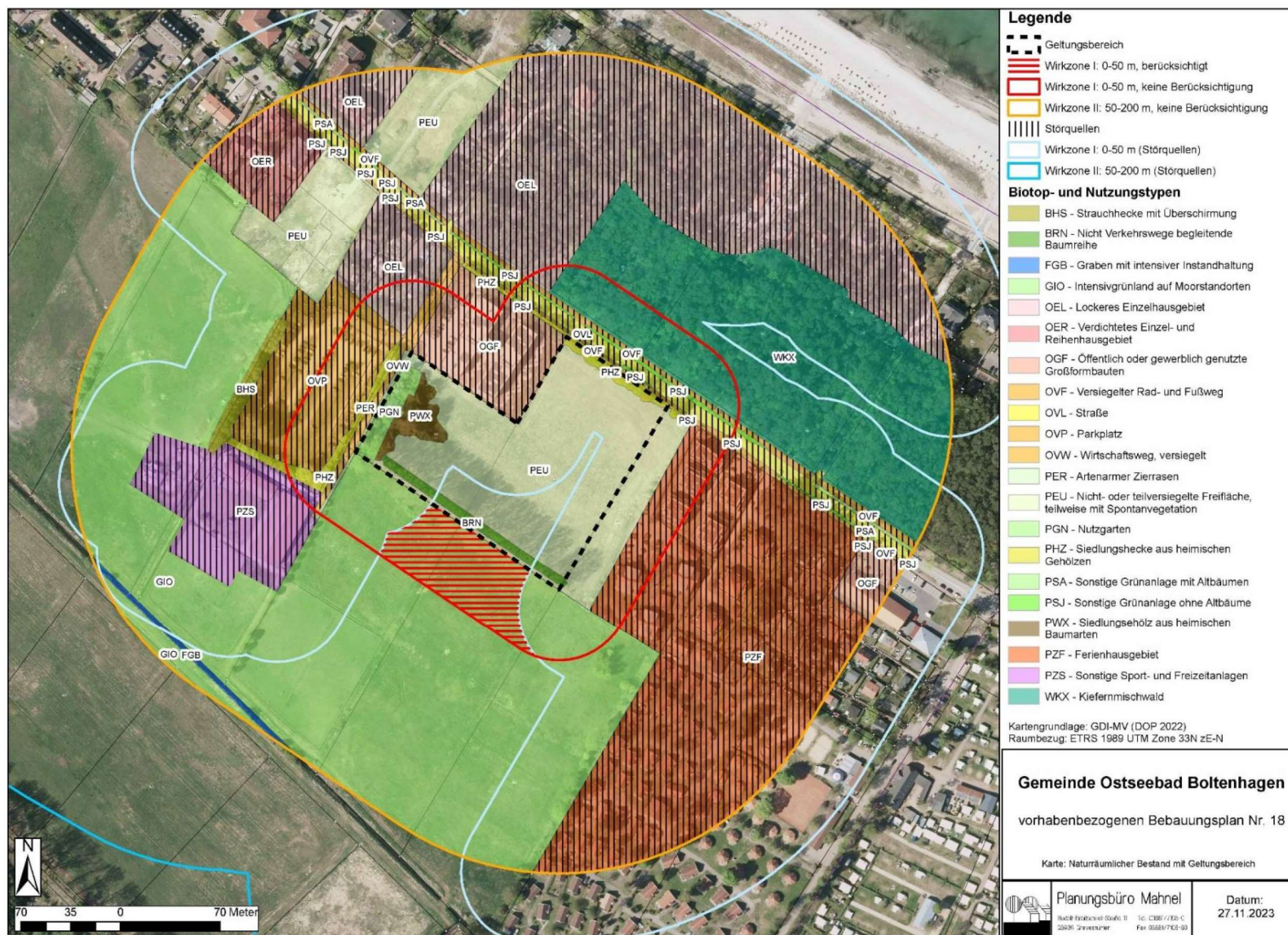


Abb. 15: Naturräumlicher Bestand mit Wirkzonen

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee auf einer ehemals als Sportplatz genutzten Fläche.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Da es zum jetzigen Planungsstand noch drei verschiedene Varianten zum Eingriff in den Baumbestand gibt, wurden drei Varianten dargestellt und wie folgt bewertet.

8.1.1 Baumbestand

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes besteht aus einer nicht straßenbegleitenden Baumreihe, welche den ehemaligen Sportplatz hin zur freien Landschaft abgrenzte. Die Baumreihe besteht überwiegend aus Pappeln. Weitere Bäume befinden sich im südwestlichen Plangebiet. Diese Bäume sind teilweise Bestandteile ehemaliger Gärten. Im Norden an der Ostseeallee sind weitere Bäume vorhanden. In nachfolgenden Abbildungen sind die Bestandsbäume und die geplanten Rodungen bzw. der Eingriff in den Wurzelschutzbereich der drei verschiedenen Varianten dargestellt.



Abb. 16: Variante 1: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand

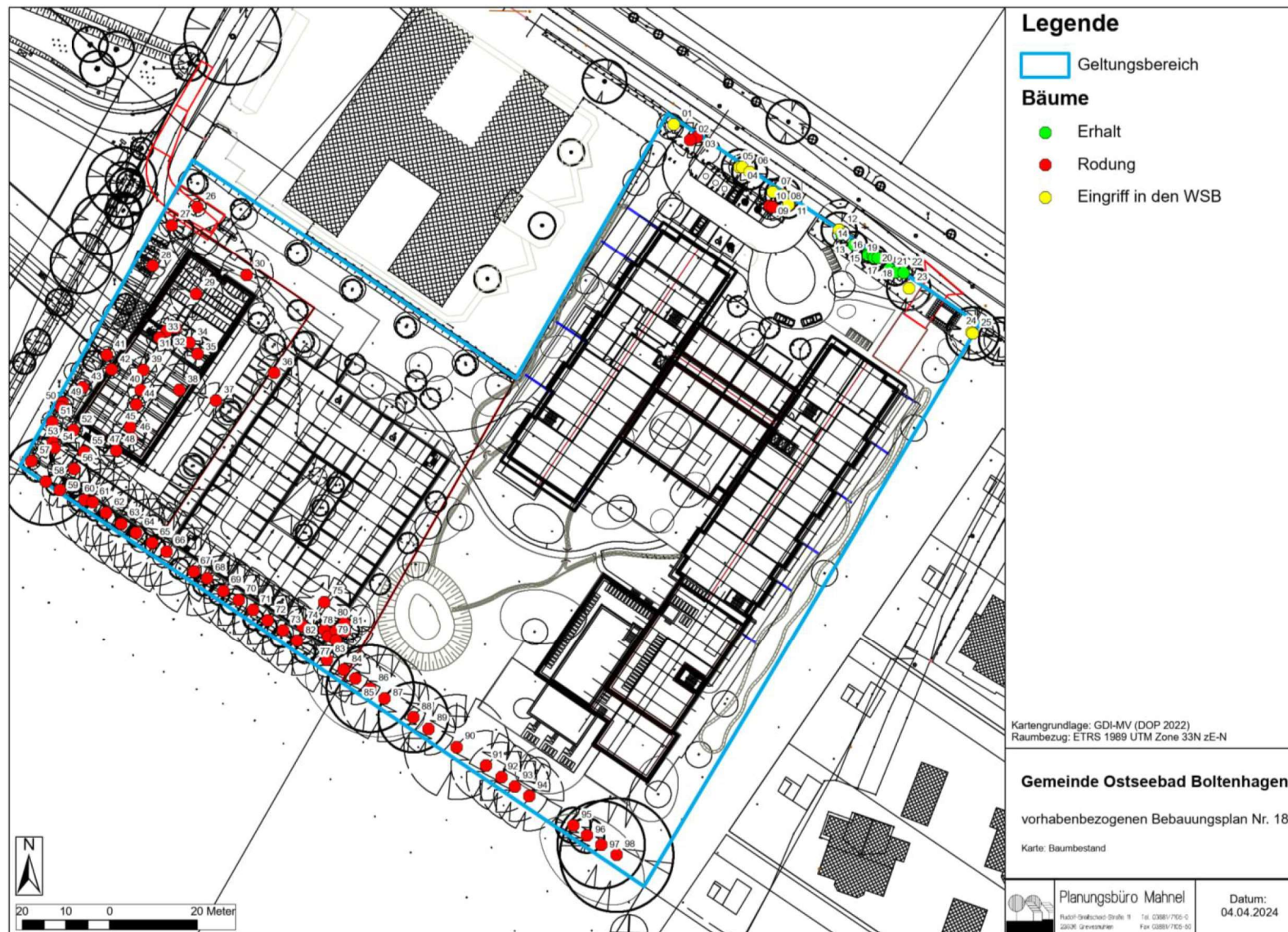


Abb. 17: Variante 2: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand

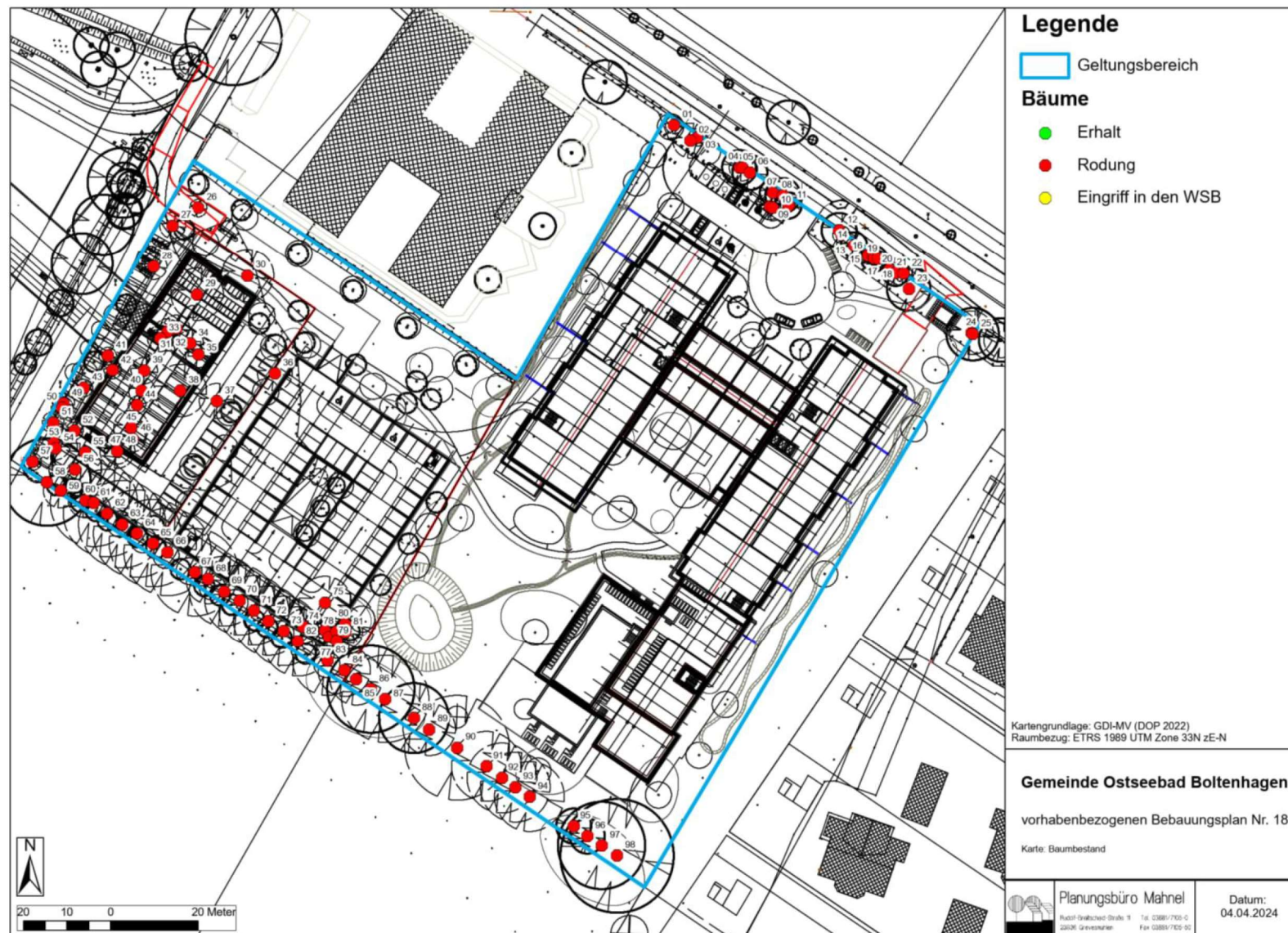


Abb. 18: Variante 3: Bestand mit Eingriff in den Baumbestand

Im Rahmen der Bewertung wird von der Rodung sämtlicher Bäume unter Berücksichtigung des Gutachtens ausgegangen. Einzelbäume sollen erhalten bleiben. Der Eingriff in die Baumbestände wird im weiteren Verfahren bestimmt.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm
	oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe
Herzkirsche“.

Im Worst Case sind als Ausgleich für Rodungen 98 Ausgleichspflanzungen zu realisieren und 62 Ausgleichszahlungen zu leisten. Die konkrete Bilanzierung wird im weiteren Planverfahren vorgenommen.

Schlussbemerkung

Die Regelungen zu Ausgleich und Ersatz und zu den Baumpflanzungen erfolgen im weitergehenden Planverfahren.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Brutvögel: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Reptilien und Amphibien: Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
- CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Hinweis zum Gehölzschnitt und zur Gehölzbeseitigung
- Festsetzung zur Beleuchtung zwecks Verhinderung einer übermäßigen Lockwirkung auf nachtaktive Insekten und Falter

Maßnahmen zum Schutz Fläche

- Festsetzung der GRZ
- Festsetzung der Bauflächen
- Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen (werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt)

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Falls erforderlich sollen für notwendige Auffüllzwecke örtlich anstehende Böden wiederverwendet werden. Auffüllböden soweit erforderlich bestehend aus geliefertem Unterboden und Oberboden sind aus versickerungsfähigem Material mit $k_f < 1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ aufzubringen (Bericht Vorplanung Freianlagen (Konzept), Landschaftsarchitekten BDLA, Stand: 12.01.2024). Der Umfang der Auffüllungen ist noch ungeklärt. Weitere Erkenntnisse werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Es gilt, Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden, insbesondere während der Bauphase; der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V ist in solcher Weise zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

- Ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung und bauliche Hochwasservorsorge ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn durchzuführen.
- Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser hat getrennt zu erfolgen.

Maßnahmen zum Schutzgut Klima/Luft

- Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine signifikanten Veränderungen auf regional-klimatischer Ebene. Ein Bedarf an Vermeidungs- und / oder Minimierungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Begrünter Eindruck der Freiflächen durch Dach- und Fassadenbegrünung, Anpflanzung von Hecken und Realisierung anderer Grünflächen
- Regelungen zum Erhalt von Gehölzen und der Ausgleichspflanzungen für den Fall von Entnahmen und Rodungen

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Die Festsetzung der Erfüllung der Anforderungen an Fassaden in Bezug auf Verkehrslärm erfolgt gemäß DIN 4109-1 im Bebauungsplan zur Bestimmung der Bereiche mit passiven Schallschutzmaßnahmen.
- Die Bauzeitenregelungen werden als Hinweis festgelegt.
- Es erfolgt die Festsetzung der Verkehrsknoten (Aus- und Zufahrten) leistungsgerechten Abwicklung des erhöhten Touristenverkehrs.

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge des Verfahrens der weiteren Bauleitplanung erfolgt noch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Erkenntnisse zu externen Maßnahmen und Ökopunkten werden noch ergänzt.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gibt es mehrere Standorte für die Errichtung von Hotels. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich hierzu festgelegt und weitere Standorte werden nicht für eine Entwicklung vorgesehen. Es handelt sich hier um einen der vorgesehenen Hotelstandorte. Der Standort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Schutzgut Wasser

- Gutachten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und technische Nachweise sind noch ausstehend und werden im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Planung der Erschließungsstraße zum Reitplatz ergänzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.04.2024

Schutzgut Mensch

- Schalltechnisches Gutachten NR. 040P8 G1, Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ – Schallimmissionsprognose, GENEST, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, Berlin, 11.04.2024
- Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Bremen/Rostock März 2024

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung durch die Untere Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Boden

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Schutzgut Wasser

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Gewässerschutzes durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt, welche durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Im Bedarfsfall sind Untersuchungen (zum Vorhandensein noch unentdeckter Bodendenkmale) in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist die durch einen Vorhabenträger geplante Errichtung einer Hotelanlage auf dem Grundstück des „Alten Sportplatzes“ in Boltenhagen zwischen Ostseeallee, Senioren-Pflegeheim, Reiterhof und Ferienanlage mit Apartmenthotel.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

Die Zielsetzung für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 166 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. (vgl. Präsentation DSR Hotel Boltenhagen GmbH, Stand: 30.01.2024).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt, der die Ziele für die Ortsentwicklung und die Methoden der Zielerreichung und Erfolgsfaktoren wiedergibt. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele

der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Nutzungsänderung der brachliegenden Flächen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt und festgelegt.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung bis zu 6.096,48 m² ermöglicht. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 2,50 ha KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent).

Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene Kompensationsbedarf wird voraussichtlich außerhalb des Plangebietes jedoch in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen.

Für die Natura 2000-Gebiete ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 mit den Schutzziele und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete vereinbar ist. Neue Erkenntnisse zur Nutzungsintensivierung durch die erhöhte Zahl der Gäste an den Stränden Boltenhagens auf maßgebliche Gebietsbestandteile sowie auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) werden im Zuge des Planverfahrens noch ergänzt.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. April 2024
- Schalltechnisches Gutachten, Gutachten Nr. 040P8 G1, Aja Resort Boltenhagen B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“ - Schallimmissionsprognose, GENEST, Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung, Berlin, 11.04.2024
- Verkehrstechnisches Gutachten: aja Resort Boltenhagen, B-Plan Nr. 18 „Alter Sportplatz“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Bremen/Rostock März 2024
- Vorprüfung Raumordnung, Stellungnahme, Amt für Raumordnung und Landesplanung, Schwerin, 24.04.2018

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023/2024).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023/2024).

TEIL 3 Arbeitsvermerke

1. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für das Verfahren zur Abstimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

**Neubau eines Hotels mit 221 Zimmern sowie eines Wohngebäudes für Personal mit 54 Wohnungen
am Standort Boltenhagen**

1. Grundstücksvorgaben

Vermessung, Vermessungsbüro Kerstin Siwek, vom 08.06.2022

Ostseebad Boltenhagen, Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 132/1 + 135/5,

Höhenangaben: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im System DHHN2016

= Teilfläche Flur 132/1 = 12.741 m²

= Teilfläche Flur 133/5 = 7.142 m²

(Anlage Dokument 7241-00-5LHP_DHHN16_ETRS89)

2. Rahmenbedingungen für die verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche Straße Ostseeallee und über der davon abzweigenden Erschließungsstraße zum Reiterhof erschlossen.

Die Zuwegung für den Individualverkehr erfolgt über die Straße Ostseeallee.

Die derzeitige postalische Zuordnung für das Hotel gemäß online-Daten für das Flurstück 132/1 wurde wie folgt recherchiert:

Ostseeallee 46, 23946 Ostseebad Boltenhagen, Amt Klützer Winkel

Anmerkung: Die derzeitige postalische Zuordnung für das Wohngebäude liegt nicht vor.

3. Rahmenbedingungen Niederschlagswasserbeseitigung

Vorgaben Topografie: die geodätischen Höhen liegen zwischen 0,80 m NHN (Tiefpunkt an der südlichen Grenze) bis 2,32 m NHN (Hochpunkt an der Ostseeallee) (Geländeaufmaß vom 08.06.2022).

(Anlage Dokument Aufmaßplan, Büro Kerstin Siwek 7241-00-5LHP_DHHN16_ETRS89)

Derzeitige Nutzung: unversiegelte Grünfläche/Brachland (Gutachten P2138-01 vom 18.05.2019)

Baufeld außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bemessungswasserstand: ca. 1,0 m NHN (Gutachten P2138-01 vom 18.05.2019)

Durchlässigkeit des Sickerkörpers: $1 \cdot 10^{-4}$ bis $5 \cdot 10^{-4}$ (Gutachten P2138-01 vom 18.05.2019)

Der Untergrund ist versickerungsfähig.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde wird ein Mindestabstand zum Grundwasser (=Bemessungswasserstand) von mindestens 50 cm als ausreichend erachtet.

Gemäß Umweltbericht vom 16.05.2024 (dort Verweis auf Gutachten P2138-01 vom 18.05.2019) ergeben sich folgende Höhen bei Versickerungsanlagen:

- 1,62 m NHN - Mindestdtiefe von versickerungsfähigen Belägen (z.B. Sickerpflaster)
- 1,60 m NHN - Mindestdtiefe von begrünten Versickerungsmulden

Das auf den Dachflächen vom Hotel und Parkhaus anfallende Niederschlagwasser wird über außenliegende Fallleitungen in offene Muldensteine oder Kastenrinnen mit Gitterrostabdeckung, bis zu begrünten Mulden und Grabensysteme mit UK 1,60 m NHN geleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Die befahrbaren Flächen in den Außenanlagen vom Hotel werden über Sickerpflaster mit einer niedrigsten Geländehöhe von ca. 2.10 m NHN versickert. Alle übrigen befestigten Flächen der Außenanlagen vom Hotel werden in den o.g. begrünten Rasenmulden (UK 1,60 m NHN) zur Versickerung gebracht.

Das auf der Dachfläche vom Wohngebäude anfallende Niederschlagwasser kann aufgrund der niedrigen, anschließenden Geländehöhen nicht in den Außenanlagen zur Versickerung gebracht werden. Daher erfolgt der Anschluss des auf dem Teilgrundstück vom Wohngebäude anfallenden Niederschlagwassers (Dachflächen + befestigte Freiflächen) an den neu herzustellenden öffentlichen Kanal im Westen des Grundstücks.

Eine Ausnahme von der o.g. festgelegten Mindesthöhe begrünter Versickerungsmulden bedarf es für die Kleinstfläche von 64 m², welche die Zufahrt des Parkhauses bildet. Im Rahmen des Überflutungsnachweises ist die Entwässerung der betreffenden Fläche in eine seitlich angrenzende Rasenmulde vorgesehen. Die Rasenmulde ist mit 30 cm Oberboden geplant und die Geländehöhe der Muldensohle liegt aus topografischen Gründen bei 1.30 mNHN.

4. Rahmenbedingungen für den Schutz gegen Überflutung

Das Planungsgebiet an der Ostsee liegt in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet. Als HQextrem wird in benachbarten B-Plänen 3,20 m NHN angegeben.

Für den Fall von Hochwasser (3,20 m NHN) werden im Rahmen der Außenanlagenplanung keine Schutzmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen der Hochbauplanung sind bei Bedarf besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Überflutung im Katastrophenfall (durch Rückstau im Binnenland, bzw. bei Einwirkungen durch die Ostsee für dazu tieferliegende Bereiche) vorzusehen.

Im Falle von extremen Starkregen bzw. Systemversagen (über den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 hinaus) erfolgt die oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers über mittels Geländemodellierung ausgebildete Notwasserwege (siehe Beschreibung der geplanten Entwässerungsanlagen).

5. Vorgaben der Versorgung des Gebäudes

Die Versorgung des Hotel-Gebäudes mit Energie Medien (Gas, Mittel- und Niederspannung, Trinkwasser, Fernmelde- und Informationstechnik, erfolgt über die nördlich angrenzende Straße Ostseeallee.

Die **Versorgung des Wohngebäudes** erfolgt über die Erschließungsstraße Reiterhof.

6. Vorgaben der Abwasser-Entsorgung Gebäude – und Grundstück (SW)

Der **Schmutzwasser-Anschluss** für das Teilgrundstück Hotel (häusliches Abwasser) erfolgt über die SW-Kanaltrasse (DN 300) in der Ostseeallee.

Für das Flurstück 132/1 ist bereits eine Grundstücks-Anschlussleitung vorgestreckt mit Anschluss an den Schacht A1027S1140. Anschlusshöhe dort -2,62 m NHN.

(Quelle: Dokument PLA 2020 07 02 Trinkwasser u. Abwasser Leitungsauskunft Bestand)

- SW-Rückstauhöhe am Anschlusspunkt der Straße Ostseeallee OD Schacht = 2,05 m NHN.

Für das Teilgrundstück Wohngebäude besteht derzeit noch keine Anschlussstelle.

Geplant ist, den SW-Anschluss an den neu herzustellenden SW-Kanal in der Erschließungsstraße des Reiterhofes Ostseeallee 40 c herzustellen.

7. Vorgaben der Abwasser-Entsorgung Gebäude – und Grundstück (RW)

Ein Kanal-Anschluss für **Niederschlagswasser** in die Ostseeallee wird aufgrund der vorhandenen Geländehöhen und der zu geringen Anschlusskapazität von Seiten des beauftragten Ingenieurbüros Möller nicht in Aussicht gestellt. Der RW-Kanal in der Ostseeallee mit DN 300 hat keine Anschlussreserven.

Derzeit erfolgen vom Büro Möller für die Gemeinde Boltenhagen Überlegungen für einen neuen RW-Kanal ab Ostseeallee mit Anschluss an die südliche Vorflut (Graben) durch die Erschließungsstraße zum Reiterhof Ostseeallee 40 c zu projektieren.

Inwieweit ein Anschluss mit Einleitmengenbegrenzung für anfallendes Niederschlagswasser des Teilgrundstücks Wohnen erfolgen kann, ist in Klärung.

- RW-Rückstauhöhe am Anschlusspunkt Erschließungsstraße Reiterhof Ostseeallee 40c = ca. 1,45 m NHN (Annahme).

7.1 Anmerkung zur Ausführung

Im Rahmen der LP 4 sind vorab die Lage, Gefälle und der Rohrquerschnitt und Rohrsohlenhöhe der SW-Anschlussleitung und der neuen RW-Anschlussleitung am Rohrende/Anschlusspunkt (Deckel) durch Aufgrabung und Aufmaß festzustellen, da eine Leitungsauskunft grundsätzlich nicht verbindlich ist.

8. Vorgaben der Gebäudeplanung

Geplante Gebäudehöhe durch SMAP Architektur- und Generalplanung GmbH

- EG-Hotel = 2,25 m NHN
- Wohnen Parkplatz-Ebene = 1,60 m NHN
- Wohnen 1.OG- = 4,70 m NHN
- Parkdeck Zufahrtsebene = 1,90 m NHN

9. Vorgaben für die Freiraumplanung (Vorschlag)

9.1 Dachbegrünung

Die ebenen und gefällelos geplanten nicht begehbaren Dachflächen der überbauten Bereiche des Hotels erhalten eine einfache intensiv Begrünung mit mind. 12 cm durchwurzelbaren Substrataufbau und werden als Retentionsdach ausgebildet. Bei > 50 % - Anteil = DGNB-Kriterium Version 2023 Indikator 2.2.

Der Aufbau der Dachflächen ab OK-Abdichtung (durchwurzelungsfest nach FLL) / Dämmung/Schuttlage ist wie folgt:

- 8 cm Wasserretentionsbox "Optigrün WRB 80 F"
- Saug- und Kapillarlvlies: z.B. "Optigrün FIL 200K "
- 12 cm Extensivsubstrat mit reduziertem Humusanteil
- Einfache Intensivbegrünung aus 25 % Sedum-Sprossen und aus 75 % Ansaaten aus heimisch artenreichem Saatgut (Kräuter + Gräser im Verhältnis 50/50) = Trockenrasen zur Erhöhung der Biodiversität = DGNB -Kriterium Version 2023.

Konstruktionslast Dachbegrünung ohne Berücksichtigung eines temporären Wasserspeichers (= Schneelast) Trockengewicht ca. 1,30 kN/m², wassergesättigt ca. 2,00 kN/m². Nicht enthalten

Einbauten/Belagsflächen, Geländeerhöhungen auf 30 cm Substrat, Sand-Kies-Geröllnester, Totholz zur Erhöhung der Biodiversität = ergänzende Ausgleichsmaßnahmen. Konstruktionslast bei befestigten Flächen (Kiesrandstreifen, Plattenflächen) wassergesättigt ca. 3,00 kN/m².

10. Vorplanung der Freianlagen (Konzept)

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Ostseeallee im Norden und an einer öffentlichen Erschließungsstraße (Abzweig Ostseeallee) im Osten des Grundstücks.

Hinter einem Küstenwald nördlich der am Grundstück angrenzenden Ostseeallee ist unmittelbar die natürliche Strandzone der Ostsee.

Nach Süden erstreckt sich direkt an das Grundstück eine landwirtschaftliche genutzte offene Wiesen-Landschaft. Diese ist geprägt durch Baumreihen an den Grenzen, extensiv genutzte Grasflächen mit eingestreuten Bodensenken mit Schilf- und Weidenbewuchs.

Das Gelände ist zum Teil an Grenzen durchzogen mit Grabensysteme, da bei Starkregenereignissen das Grundwasser in Teilbereichen, bis Geländeoberflächen ansteht.

Die am Standort vorkommenden prägenden natürlichen Elemente wie z. B. Kiefern, Erlen- und Weidengebüsche, Schilfflächen und die Sand- und Gräserhügel am Küstensaum werden auf dem Grundstück als Biotopbereiche neu angelegt. Die geplante Hotel- und Wohnbebauung mit seinen notwendigen Erschließungsanlagen und Terrassenflächen für die Hotel- und SPA-Benutzer liegen damit integriert in einer umgebenen natürlichen Landschaft. Die offenen Wiesenlandschaften der angrenzenden Landschaft werden bis an die Terrassen herangeführt. In diesen Flächen können je nach Bedarf einzelne Teilbereiche als nutzbare Aufenthaltsbereiche im Grünen für Gäste regelmäßig gemäht werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird bis auf die Flächen des Teilgrundstück Wohnen vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht und damit die typischen Feuchtbiopte der Landschaft ergänzt.

Die natürlichen umgebenen Landschaftsbestandteile werden wie folgt auf dem Grundstück weitergeführt oder als Zitate verwendet:

- Der Hauptweg für den Kunden und die Nebenwege für die Mitarbeiter sind geschwungen angeordnet. Der Hauptweg besteht aus sandfarbenen großformatigen Betonsteinen und die Nebenwege aus kleinformatischen Materialien in einer gleichen farblichen Anmutung.
- An der Südseite des Grundstücks werden Bäume als Baumreihen, bzw. in linearer Anordnung als Knicks mit standortverträglichen klimaresilienten Baumarten gepflanzt. Im Bereich der Parkpalette sind aufgrund der beengten Platzverhältnisse Bäume mit schmaler Baumkrone geplant, z.B. Säuleneichen (*Quercus robur*, 'Fastigiata').
- Innerhalb der Freianlagen werden Kiefern und standortheimische klimaresiliente vorgesehen, die das gesamte Grundstück in die Umgebung besonders integriert. An besonderen Stellen (Insel, Haupteingang und Gebäudeausblick im Norden) werden immergrüne Kiefern (*Pinus*) in skulpturaler Anordnung platziert.

Im Bereich der Versickerungsmulden werden für den Standort geeignete Baumarten ausgewählt, z.B. Weiden (Salix)

- Schaffung von ergänzenden strauchartigen Gehölzstrukturen zur räumlichen Gliederung, z. B. als Sichtschutz oder Gliederung der Flächen und als Biotopflächen für die Vogel- und Insektenwelt.
- Wiesen- und Rasenflächen (z.B. bei Entwässerungsmulden) entlang der Hauptwege ermöglichen durch die erhöhte Einsehbarkeit eine benutzerfreundliche Transparenz.
- Findlinge und Kiesflächen als typischer Landschaftsbestandteil auf dem Grundstück an den Gräben und an den geplanten Teich- und Versickerungsflächen angeordnet sind und die gleichzeitig als Lebensraum für Kleinsäuger und heimische Amphibien dienen.
- Stauden- Gräser und Bodendecker-Bepflanzungen z. B. Farne, Gräser, differenziert nach deren spezifischen Anforderungen an den Standort, z. B. nass/trocken bzw. sonnig/schattig.
- Für den Eingangsplatz und Gartennischen werden spezifische Sitzobjekte das Thema heimischer Findlinge neu interpretieren und den Bezug zu Stadtplätzen herstellen.
- In Teilen können am Wasser, sowie im Übergang Wiesen- und Gehölzflächen besondere verblichene skulpturale Totholzstämme eingebracht werden. Dies erhöht neben der ästhetischen Funktion die Schaffung von Lebensräumen für Pilze, Flechten und den darin lebenden Kleinorganismen, die wiederum Nahrungsangebote für die Vogelwelt bieten.

11. Vorplanung der Gebäude- und Grundstücksentwässerung

11.1 Beschreibung der geplanten Entwässerungsanlagen

Die ebenen und gefällelos geplanten, nicht begehbaren Dachflächen der überbauten Bereiche des Gebäudes werden als Retentionsdach ausgebildet.

Die mit Gefälle ausgebildeten Dachflächen (Satteldach) erhalten keine Dachbegrünung. Der detaillierte Aufbau der nutzbaren begrünt und begehbaren Dachflächen ist in Klärung.

Das Niederschlagswasser wird auf den ebenen Dachflächen temporär in einer Speicherschicht (z.B. Optigrün WRB 80 F) zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Für je 250 m² Dachfläche wird planerisch ein Drosselablauf mit einem Abfluss von 0,5 l/sec vorgesehen. Die Notüberläufe und hydraulisch bemessenen Signalgeber zur Ableitung des Starkregens r 5, 100 werden entsprechend der Abflussleistung des Ablaufes in der notwendigen Anzahl als Dachrandabläufe angeordnet.

Das Niederschlagswasser der Satteldächer und Parkdeck gelangt ohne Drosselung über außenliegende Fallrohre in Muldensteine mit Weiterleitung zu begrünten Versickerungsmulden und -gräben.

Der Überflutungsnachweis für ebene Dachflächen erfolgt auf den Dachflächen. Der Nachweis ausreichender Regenrückhaltesysteme im Überflutungsfall für die Satteldächer erfolgt in gebäudenahen Muldensysteme, bzw. in den größeren Schilfmulden, die an vielen Stellen im Gelände natürlich angeordnet werden.

Damit wird erreicht, dass ein großer Teil des Niederschlagswasser vor Ort verbleibt und dem natürlichen Wasserkreislauf mittels Verdunstung und diffuser Versickerung zugeführt wird.

Das auf den befestigten Flächen der Freianlagen (Parkplätze, Wege, Mauern) anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück Hotel versickert unmittelbar und vollständig über den Belag und deren Fugen (Sickerpflaster) bzw. in angrenzenden versickerungsfähigen Grünflächen und dort angeordneten Mulden. Dies setzt voraus, dass für Auffüllzwecke versickerungsfähige Böden zum Einsatz kommen.

Der Nachweis der Reinigungsfunktion des Sickerpflasters als Behandlungsmaßnahme zur Versickerung belasteter Regenwasserabflüsse erfolgt über die jeweilige DIBt-Zulassung des Herstellers für das verwendete Produkt.

Bei der Versickerung von belasteten Niederschlagswassers über angrenzende Vegetationsflächen oder über Versickerungsmulden (Rasenmulden) übernimmt der Oberboden die Reinigungsfunktion als Behandlungsmaßnahme.

Das auf den befestigten Flächen der Freianlagen (Parkplätze, Wege, Mauern) anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück Mitarbeiterwohnen wird mittels Straßenabläufe abgeleitet und zusammen mit dem Dachflächenwasser des Wohngebäudes, über einen Drosselschacht zur Einhaltung einer Einleitmengenbegrenzung, an den öffentlichen Kanal angeschlossen

Soweit wiederverwendbar werden für notwendige Auffüllzwecke örtlich anstehende Böden wiederverwendet.

Sämtliche befestigte Flächen sind aus einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau geplant. Der Oberbau der Verkehrsflächen erfolgt in einem filterstabilen Aufbau nach RStO und FGSV mit $k_f = 1,3 \times 10^{-5}$ m/s in den Untergrund mit $k_f \geq 5,0 \times 10^{-5}$.

Auffüllböden soweit erforderlich bestehend aus geliefertem Unterboden und Oberboden sind aus versickerungsfähigem Material mit $k_f < 1,0 \times 10^{-5}$ m/s aufzubringen.

Die notwendigen Regenrückhaltungsvolumen werden bei befestigten Flächen auf den Oberflächen und angrenzenden Muldensystemen nachgewiesen. Bei Gebäuden mit begrünten Flachdächern erfolgt der Nachweis der Regenrückhaltevolumina (mit gedrosselter Ableitung) entsprechend auf den Dachflächen.

Der Nachweis erfolgt im Rahmen der LP 4 Genehmigungsplanung.

11.2 Starkregen / Systemversagen

Im Falle von Starkregen erfolgt die Regenrückhaltung vollständig auf dem Grundstück gemäß DIN 1986-100 bis einschließlich dem 30-jährigen Regenereignis. Die Regenrückhaltung erfolgt zum Teil auf den begrünten Flachdächern (Retentionsdach) und zum Teil oberflächlich auf befestigten Flächen, sowie in Rasenmulden.

Auf dem Grundstück Wohnen Mitarbeiter erfolgt die Entleerung des Regenrückhalteräume gedrosselt mit Anschluss an den öffentlichen Kanal (s. Einleitmengenbegrenzung).

Auf den Grundstücken Hotel und Parkhaus erfolgt die Entleerung der Regenrückhalteräume durch Versickerung.

Bei Systemversagen erfolgt die oberflächige Ableitung des Niederschlagwassers, über die mittels Geländemodellierung ausgebildeten Notwasserwege, primär zunächst in die Regenrückhalteräume in den Außenanlagen. Diese verfügen rechnerisch über Reserven im Rückhaltevolumen, welche über den für den Nachweis nach DIN erforderlichen Volumina hinaus gehen. Erst wenn die Regenrückhalteräume in den Außenanlagen überlaufen, erfolgt der Notwasserweg über die Grundstücksgrenzen, wie im Plan dargestellt.

Die Notwasserwege vom Nachbargrundstück des Pflegeheims, welche bei Systemversagen über die Grundstücksgrenzen hinaus auf die Teilgrundstücke Hotel + Wohnen Mitarbeiter führen (Quelle: Bestand Starkregengefahren - extremes Ereignis - GeoPortal.MV Zugriff 02.06.2025), sind im BV aja-Resort Boltenhagen entsprechend mit berücksichtigt.

11.3 Kanalanschluss Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung des Grundstücks und Objekte ist innerhalb und außerhalb der neugeplanten Gebäude als Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden über separate Kanalleitungen bis zu den Übergabeschächten an den Grenzen geführt.

Unmittelbar vor jedem Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist ein Schacht (Revisionsschacht) mit einer Mindestnennweite DN 1000 auf dem Grundstück geplant.

Die Grundleitung zwischen der Kanalanschlussleitung und dem Revisionsschacht wird ohne Richtungsänderung in der Nennweite des Anschlusskanals (Kanalanschlussleitung) hergestellt.

- Abwasseranschluss - Grundstück Hotel mit Leitung-SW nach Vorgabe TGA-Planung.
- Abwasseranschluss - Grundstück Wohnen mit Leitung-RW in > DN 150 gemäß Berechnung der Drosselgröße und hydraulischer Dimensionierung in LP 4.

Die Gefahr einer schadhafte Überflutung der Gebäude bei einem Rückstau von Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Das Wohngebäude liegt höher als die vorgesehene Anschlussstelle im Westen des Grundstücks.

Da die Objektanschlusshöhen im Erdgeschoss des Hotels

(OKFF = Bau-Null +/- 0,00 = 2,25 m NHN definiert wurden, liegen diese über den Rückstauhöhen des SW-Kanals am Anschlusspunkt in der Straße Ostseeallee.

Sollten Entwässerungsgegenstände in einem Untergeschoss vorliegen, so sind diese über eine Hebeanlage zu entwässern.

12. Erschließung

Das Hotel wird für den Individualverkehr über eine bügelförmige Vorfahrt von der Ostseeallee erreicht. Aus Gründen notwendiger Rangierverkehre für die Anlieferung erfolgt die Zufahrt des Anlieferhofes nicht getrennt von der Hotel-Vorfahrt.

In Nähe zum Haupteingang kann an der ZU- und Ausfahrt seitlich ein Taxistand, bzw. Be- und Entladezone für Gäste für 1-2 Fahrzeuge berücksichtigt werden.

Von der angrenzenden Bushaltstelle gelangt man über einen Fußweg zum Vorplatz am Haupteingang des Hotels.

Die Erschließung des Wohngebäudes und der Parkpalette für das Hotel und SPA erfolgt über die neu projektierte Erschließungsstraße zum Reiterhof.

13. Müllentsorgung

Für die Abfallstoffe des Wohngebäudes wird an der Erschließungsstraße zum Reiterhof in den Freianlagen ein Müllsammelplatz angelegt und dort in abschließbaren Abfallschränken gesammelt und können von dort unmittelbar über die Erschließungsstraße zum Reiterhof durch die örtliche Abfallentsorgung abgeholt werden. Der Müllplatz wird mit Hecken eingegrünt.

Die Entsorgung der Abfallstoffe des Gewerbebetriebes Hotel erfolgt entweder privat, bzw. über die öffentlichen Abfallentsorger des Kreises.

Der Standort für die Abfallsammlung bis zum Abholtag erfolgt in einem Müllraum innerhalb des Hotelgebäudes im Bereich der Anlieferung.

14. Bewässerung der Freianlagen

Die einfache intensive Dachbegrünung benötigt keine Bewässerung, da die Pflanzenauswahl für den Standort erfolgt.

Die Bewässerung der Anpflanzungen sind im üblichen Rahmen der Fertigstellungspflege (Ende Juni) erforderlich und in der Entwicklungspflege bei zu erwartenden längeren Trockenperioden sinnvoll.

Die Baumstandorte erhalten während der Anwuchszeit Gießsäcke.

Die Bewässerung der intensiv bepflanzten Bereiche mit Stauden und Gräser am Hotel erfolgt bei Bedarf über außenliegende Zapfstellen am Gebäude.

Die Rasen- Wiesen und Wildstaudenflächen sind nur bei zu erwartenden längeren Trockenperioden in der Anwuchszeit im Rahmen der Fertigstellungspflege manuell zu wässern.

Die gewählten Pflanzenarten sind dafür entsprechend ausgewählt.



Landschaftsarchitekt



LEGENDE

Belagsflächen

Pflasterbelag Parkplätze

Pflasterbelag Fahrgassen

Pflasterbelag Gehwege

Terrasse

Sandspiel

Vegetation

Vegetationsfläche

Hecke
z.B. Carpinus betulus

Rasen

Schotterrasen

Baum (Planung)

Baum (Bestand)

Linien und Symbole

Grundstücksgrenze

Gebäudekante

Gebäude Überstand

• xx.zz

Höhe Planung

• (xx.zz)

Höhe Bestand

Notwasserwege bei Systemversagen
(über den Überflutungsnachweis nach
DIN 1986-100 hinaus)

Versickerungsmulde
Niederschlagswasser

VERWENDETE PLANUNTERLAGEN

Planinhalt	Planbezeichnung	Quelle / Fachplaner	Eingang	Stand / Index
Vermessungsplan	7241-00-5LHP_DHHN16_ETRS89	Vermessungsbüro Kerstin Siweck	08.12.2023	08.06.2022
Grundriss EG	240315_BLT_Lageplan	SMAP Architektur	20.03.2024	20.03.2024
Dachaufsicht	240402_BLT_Dachaufsicht	SMAP Architektur	02.04.2024	21.05.2024

ÄNDERUNGEN

Index	Datum	Änderungen	gezeichnet
A	19.02.2024	Planfortschreibung	JS
B	13.03.2024	Planfortschreibung	JS
C	22.03.2024	Anpassung an Geänderte Planung AR	JS
D	25.04.2024	Ergänzung Wärmepumpe, Planfortschreibung	JS
E	15.05.2024	Ergänzung FW Trasse, Höhenkonzept	JS
F	22.05.2024	Geänderter Gebäudegrundriss AR; Ergänzung Böschungslinien	JS
G	16.06.2025	Anpassungen Freianlagen gem. neuer Planung MA-Wohnen und Parkpalette	JS
H	19.06.2025	OKFF MA-Wohnen = 1.60; Verschiebung Müllplatz	JS
I	24.06.2025	Ergänzung Notwasserwege; Mulde an Zufahrt Parkpalette	JS
J	25.06.2025	Stellplatz MA-Wohnen ergänzt; Baumkronen auf Grundstück; Ergänzung Trafo	JS
K	26.06.2025	Bestandsbäume Erhalt an südl. Grenze integriert	JS
L	02.07.2025	Übernahme der zu erhaltenden Bäume gem. B-Plan, Anpassungen Versickerungsmulde	JS

BAUVORHABEN

aja Resort Boltenhagen
Ostseeallee
23946 Ostseebad Boltenhagen

BAUHERR

DSR Hotel Boltenhagen GmbH
Lange Straße 1
18055 Rostock

LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Alter Teichweg 37
22081 Hamburg
Tel +49 (0)40 / 22 70 25 - 0
Fax +49 (0)40 / 22 70 25 - 20
www.wig-vdh.de

LEISTUNGSPHASE

Vorplanung

PHASE 2

PLANINHALT

Freianlagen

PLANKÜRZEL
LA-001

PLAN-NR.

2327_V-LA-001-0500-L

INDEX
L

MASSSTAB
1:500

FORMAT
50,5 x 76,5 cm

GEZEICHNET
JS








ERSTELLT
14.02.2024

PLANSTATUS
in Abstimmung

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt (copyright). Alle Rechte vorbehalten.



LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  | Dachflächen (Berücksichtigung im Überflutungsnachweis) |
|  | befestigte, abflusswirksame Flächen (Berücksichtigung im Überflutungsnachweis) |
|  | Ø Anstauffläche auf befestigten Flächen (Berücksichtigung im Überflutungsnachweis) |
|  | befestigte Kleinstflächen (<i>keine</i> Berücksichtigung im Überflutungsnachweis) |
|  | Vegetationsflächen (<i>keine</i> Berücksichtigung im Überflutungsnachweis) |
|  | Wasserwege im Rahmen des Überflutungsnachweis |
|  | Notwasserwege bei Systemversagen (über den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 hinaus) |

VERWENDETE PLANUNTERLAGEN

Planinhalt	Planbezeichnung	Quelle / Fachplaner	Eingang	Stand / Index

Grundstücksflächen
Hotel = 12.741 m²
Parkhaus = 4.252 m²
Wohnen Mitarbeiter = 2.890 m²

Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Bodens = 5×10^{-4} bis 1×10^{-4} m/s
Bemessungswasserstand = 1,00 mNNH
gemäß Baugrundgutachten (1. Bericht) vom 28.05.2018 von Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reech

bemessungsrelevante Infiltrationsrate = 5×10^{-6} m/s (bei ungünstiger Prognose)

ÄNDERUNGEN

Index	Datum	Änderungen	gezeichnet
A	24.04.2024	Fortschreibung Planung	JP
B	19.06.2025	Anpassung Entwurf Freianlagenplanung (insbesondere Parkpalette und Wohnen Mitarbeiter)	JP

PLANVERTEILER

[illegible]

a: Versand als Ausdruck; c: digitaler Versand als CD; d: digitaler Versand per eMail; ü: persönliche Übergabe
p: Präsentation der Pläne ohne Übergabe, u: Upload auf Planserver

BAUVORHABEN **aja Resort Boltenhagen**
Ostseeallee
23946 Ostseebad Boltenhagen

BAUHERR **DSR Hotel Boltenhagen GmbH**
Lange Straße 1
18055 Rostock

LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN

WIGGENHORN &
VAN DEN HÖVEL

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Alter Teichweg 37
22081 Hamburg
Tel +49 (0)40 / 22 70 25 - 0
Fax +49 (0)40 / 22 70 25 - 20
www.wig-vdh.de

LEISTUNGSPHASE **Vorentwurf**

PLANINHALT Entwässerungskonzept

PLAN-NR. **2327 V-LA-002-0500-B**

MASSTAB 1:500	FORMAT 50.5 x 76.5 cm
-------------------------	---------------------------------

GEZEICHNET IR	ERSTELLT 23.04.2024
-------------------------	-------------------------------

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt (copyright). Alle Rechte vorbehalten

PHASE 2

PLANKÜRZEL
LA-002

INDEX **B**

PLANSTATUS
in Abstimmung



Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung

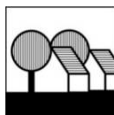
für das

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

im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee



Stand: Juni 2025



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
Grevesmühlen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Methodik	5
3. Beschreibung des Vorhabens	5
4. Beschreibung des Plangebietes	5
5. Gesetzliche Grundlagen	6
6. Grundlagen und Datenlücken	7
7. Beschreibung der Wirkfaktoren	7
7.1 Vorbelastungen	7
7.2 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	7
7.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	8
7.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	8
7.5 Kumulative Wirkfaktoren	8
8. Übersicht über das Schutzgebiet	9
8.1 Lage, Ausdehnung und Schutzzweck	9
8.2 Zielarten des Anhang II der FFH-RL	10
8.3 Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie	12
8.4 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne	14
8.5 Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Erhaltungsziele	14
9. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	15
9.1 Auswirkungen des Vorhabens	15
9.1.1 Vorbelastungen	15
9.1.2 Baubedingte Wirkungen	15
9.1.3 Anlagebedingte Wirkungen	15
9.1.4 Betriebsbedingte Wirkungen	16
9.2 Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	16
9.3 Beeinträchtigungen von Maßnahmen des Managementplans	16
9.4 Berücksichtigung kumulierender Wirkungen anderer Pläne und Projekte	17
10. Zusammenfassung	17
11. Literaturverzeichnis	19
12. Arbeitsvermerk	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Lage und Ausdehnung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302)	10
Abb. 2: Ausschnitt Karte 2b – Habitate der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie/ Maßgebliche Bestandteile im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ gemäß Managementplan (MaP) v. 2006	11
Abb. 3: Ausschnitt Karte 2a – Lebensraumtypen/ Maßgebliche Bestandteile im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ gemäß Managementplan (MaP) v. 2006, (mit eigener Bearbeitung – Schriftfelder LRT)	13
Abb. 4: Auszug Karte Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, März 2021	14

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2020 und gemäß Managementplan (MaP) von 2006; für einige Arten konnte kein signifikantes Vorkommen nachgewiesen werden (n.s. = nicht signifikant)	10
Tab. 2: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006	12

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung eines Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst.

Für planungsrechtliche Regelungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Überwiegende Teile sind im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet „Hotel“ darstellt. Bereiche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Bereiche, die dem Pflegeheim und entsprechend dem Personalwohnen dienen, dargestellt. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.

In Untersetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan zwei Baugebiete festgesetzt:

- das sonstige Sondergebiet für „Hotel + Parken“,
- das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“.

Damit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt. Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

Etwa 1.200 m östlich des Plangebietes beginnt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum GGB können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich ist.

In der Verträglichkeitsvorprüfung für das GGB „Wismarbucht“ ist zu klären, ob von dem Bebauungsplan Nr. 18 bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das GGB in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Inhalt und Form der Verträglichkeitsvorprüfung orientieren sich an den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung von FFH-

Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt vom Planungsbüro FROELICH und SPORBECK 2006.

2. Methodik

Im vorliegenden Fachbeitrag werden die Schutzerfordernisse des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) betrachtet. Der Wirkraum wird aufgrund des Vorhabens maximal 300 m um den Eingriffsbereich festgelegt.

Es wird nachfolgend untersucht, inwiefern sich durch den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 18 zusätzliche Auswirkungen ergeben.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt. Insbesondere das Selbstverständnis der Gemeinde als touristische Destination als Seeheilbad an der Ostseeküste, die Einordnung Boltenhagens in besondere Angebotskategorien u. a. des Gesundheits- und Wellnesstourismus, ein spezieller Angebotsmix, sowie effektives Marketing, eine hohe Angebots- und Servicequalität, Innovation durch passende Hotelkonzepte und die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes zur Schließung der „Lücke in der Ostseeallee“ werden im Masterplan hervorgehoben.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Errichtung eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 166 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt¹.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst. Auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 wurde der Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen südlich der Ostseeallee. Die Fläche wurde ursprünglich als unbefestigter Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Das Plangebiet grenzt an das Sondergebiet des Senioren-Pflegeheims (Bebauungsplan Nr. 15), den Reiterhof Boltenhagen und der östlich angrenzenden Ferienanlage mit Apartmenthotel an. Im Süden grenzt das

¹ PowerPoint-Präsentation, DSR Hotel Boltenhagen GmbH, 30.01.2024

Plangebiet an offenes Grünland. Das Plangebiet ist ca. 290 m von der Ostsee entfernt. Nördlich entlang der Ostseeallee liegt ein Bereich des Küstenwaldes. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst hauptsächlich eine aufgelassene Rasenfläche mit vereinzeltem Gehölzbestand eines abgebrochenen und beräumten Gartens. Im Süden grenzt eine Baumreihe aus Schwarzpappel-Hybriden (Windschutzpflanzung) an.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.870,72 m². Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Es kann von einer Verdichtung des Bodens ausgegangen werden. Der Plangeltungsbereich grenzt an drei Seiten an Siedlungs- und Verkehrsflächen.

5. Gesetzliche Grundlagen

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Gemäß Europäischer Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/ 409/ EWG vom 2. April 1979, kodifizierte Fassung Richtlinie 2009/ 147/ EG vom 30. November 2009, bekanntgemacht am 26. Januar 2010) sind für die Vogelarten des Anhang I die zahlen- und flächenmäßig geeignetsten Gebiete zu Schutzgebieten zu erklären, die Special Protection Areas (SPAs) oder im Deutschen auch als Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) bezeichnet. Schutzzweck dieser sind die Erhaltung der Bestände und Lebensstätten (Habitate) der relevanten Vogelarten, die Wiederherstellung sowie ggf. Neuschaffung von Lebensstätten durch geeignete Maßnahmen. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet entsprechende Vogelvorkommen der EU-Kommission zu melden, die rechtlichen nationalen Voraussetzungen für die Ausweisung zu schaffen und die Ausweisungen durchzuführen.

Die Umsetzung des europäischen Rechts in nationales Recht erfolgte mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), und den angepassten Landesgesetzen. Zu Grunde liegen die gültigen Fassungen des BNatSchG vom 29.07.2009 und für Mecklenburg-Vorpommern des Naturschutzausführungsgesetzes M- V (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010.

Seit Inkrafttreten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/ 43/ EWG) bilden die SPAs mit den Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) das Schutzgebietssystem Natura 2000. Ziele des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind die Bewahrung und Wiederherstellung eines "günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse", zu denen auch die Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie zählen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Aktuelle Rechtsgrundlage für Natura 2000-Prüfungen ist die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in M-V (VSGLVO M-V vom 12.07.2011). Diese dient zur genauen Definition der Schutzzwecke, Lage, Abgrenzung und der artenspezifischen Erhaltungsziele der in M-V vorhandenen EU-Vogelschutzgebiete.

Aufgrund des Schutzstatus sind im Bedarfsfall für Pläne oder Projekte, welche einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen bzw. Projekten Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen könnten, Verträglichkeitsprüfungen durchzuführen.

Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

6. Grundlagen und Datenlücken

Grundlage für die vorliegende Natura 2000-Vorprüfung bilden:

- die Aussagen und Inhalte des Standarddatenbogens 2020 (DE 1934-302)
- die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011 (VSGLVO M-V)
- Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, Februar 2006
- Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ vom 21. Oktober 1993, GVOBl. M-V 1993, 899

7. Beschreibung der Wirkfaktoren

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

7.1 Vorbelastungen

Das Vorhabengebiet ist durch die zulässigen Nutzungen in der Ortslage Ostseebad Boltenhagen Diese Vorbelastungen sind bei der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen. Es handelt sich um visuelle und akustische Wirkungen durch die zulässigen Nutzungen.

7.2 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

Folgende maßgebliche baubedingte Auswirkungen sind während Baumaßnahmen zu erwarten:

- Akustische und visuelle Wirkungen durch den Betrieb von Baumaschinen
- Akustische und visuelle Wirkungen durch Fahrzeugbewegungen
- Eingriffe in Gehölzstrukturen

7.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Die anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich auf die Errichtung von Gebäuden und Wegeanbindungen. Diese anlagebedingten Wirkungen sind mit den vorhandenen Nutzungen in der Ortslage Ostseebad Boltenhagen vergleichbar und es kommt zu Überschneidung der Wirkungen.

Anlagebedingte Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten), Funktionsverlust von Habitaten und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

7.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Betriebsbedingte Wirkungen stellen optische und akustische Störreize im Wesentlichen durch die Anwohner und Feriengäste dar. Diese betriebsbedingten Wirkungen sind mit den vorhandenen Nutzungen in der Ortslage Ostseebad Boltenhagen vergleichbar und es kommt zu Überschneidung der Wirkungen. Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatbeeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm, Licht, Schadstoffe) und die Nutzungen in der näheren Umgebung, z.B. durch Freizeitverhalten.

7.5 Kumulative Wirkfaktoren

Kumulative Wirkungen auf Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine nachhaltigen Wirkungen ausgehen. Baumaßnahmen im näheren Umfeld, die auf das Europäische Vogelschutzgebiet und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) einwirken, werden nachfolgend betrachtet.

Die Auswirkungen durch die Umsetzung des Bauvorhabens auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) werden im Zusammenhang mit den Auswirkungen durch die Bauvorhaben des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel“ in der Ostseeallee 27 und des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier", Ostseeallee 34/ 36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt.

Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 entstehen Ferienhotels mit attraktiven Angeboten für die Gäste zur Erholung auf dem Hotelgelände (Sport/ Wellness) als Alternative zum Strandaufenthalt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird das Wohnangebot der Gemeinde erweitert. Brachgefallene Flächen (ehemals Gemeindeverwaltung) werden zu Wohnbauflächen entwickelt und aktuell bebaut.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr.18 in Verbindung mit den vorgenannten Bauvorhaben sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Zielarten und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ zu erwarten. Es kommt nicht zur Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes bzw. zu einem Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des Schutzgebietes. Auswirkungen durch die verhältnismäßig geringe Erhöhung der Gästezahl in der Gemeinde sind marginal.

8. Übersicht über das Schutzgebiet

Als Datengrundlage dieser Verträglichkeitsvorprüfung zum GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) wurden die Angaben im Standarddatenbogen (SDB, Mai 2004, aktualisiert im Mai 2020) sowie maßgeblich die Ausführungen im Managementplan vom Februar 2006 herangezogen. Dazu zählen allgemeine Informationen zu den FFH-LRT, den Arten und deren Erhaltungszielen.

8.1 Lage, Ausdehnung und Schutzzweck

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) hat eine Fläche von etwa 23.840 ha und umfasst überwiegend die Wasserflächen der Ostsee in der Wismarbucht sowie Küstenbereiche. Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der eine Vielzahl von charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.“

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden“ (Quelle: StALU WM: Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, S. 82)

Die Lage und Ausdehnung des GGB ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

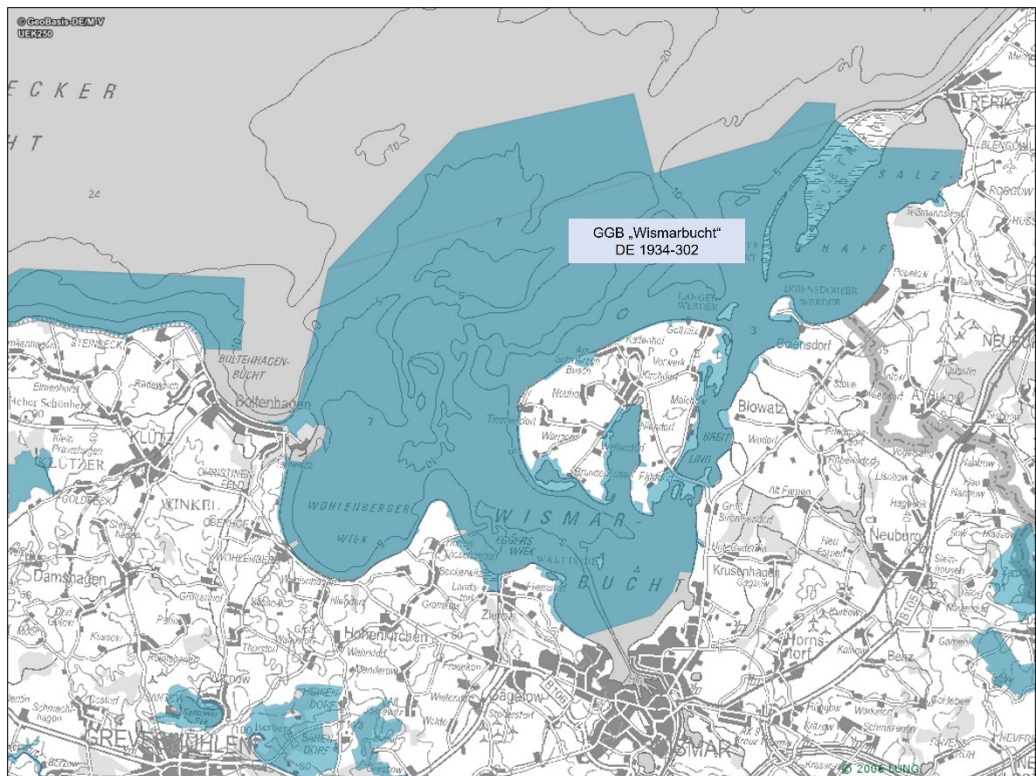


Abb. 1: Lage und Ausdehnung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Kartengrundlage: GeoBasis-DE/M-V, UEK250, Zugriff 2025)

8.2 Zielarten des Anhang II der FFH-RL

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

Tab. 1: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2020 und gemäß Managementplan (MaP) von 2006; für einige Arten konnte kein signifikantes Vorkommen nachgewiesen werden (n.s. = nicht signifikant)

EU-Code	Arten	EHZ lt. SDB (2020)	EHZ lt. MaP* (2006)
1014	Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	B	B
1095	Meerneunaue (<i>Petromyzon marinus</i>)	B	B
1099	Flussneunaue (<i>Lampetra fluviatilis</i>)	C	B
1103	Finte (<i>Alosa fallax</i>)	-	n.s.
1106	Lachs (<i>Salmo salar</i>)	-	n.s.
1166	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	B	B
1318	Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)	-	B
1324	Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	-	n.s.
1351	Schweinswal (<i>Phocoena phocoena</i>)	-	n.s.
1355	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	B	B
1364	Kegelrobbe (<i>Halichoerus grypus</i>)	C	C
1365	Seehund (<i>Phoca vitulina</i>)	B	B

* Bewertung des Erhaltungszustandes: A = Hervorragender Zustand, B = Guter Zustand, C = Durchschnittlicher bis eingeschränkter Zustand

In der nachfolgenden Abbildung werden die Arten des Anhangs II der FFH-RL, die im GGB „Wismarbucht“ vorkommen, mit dem im Managementplan erfassten Erhaltungszustand dargestellt.

Von den FFH-Arten kommt am Tarnewitzer Huk lediglich der Fischotter vor.

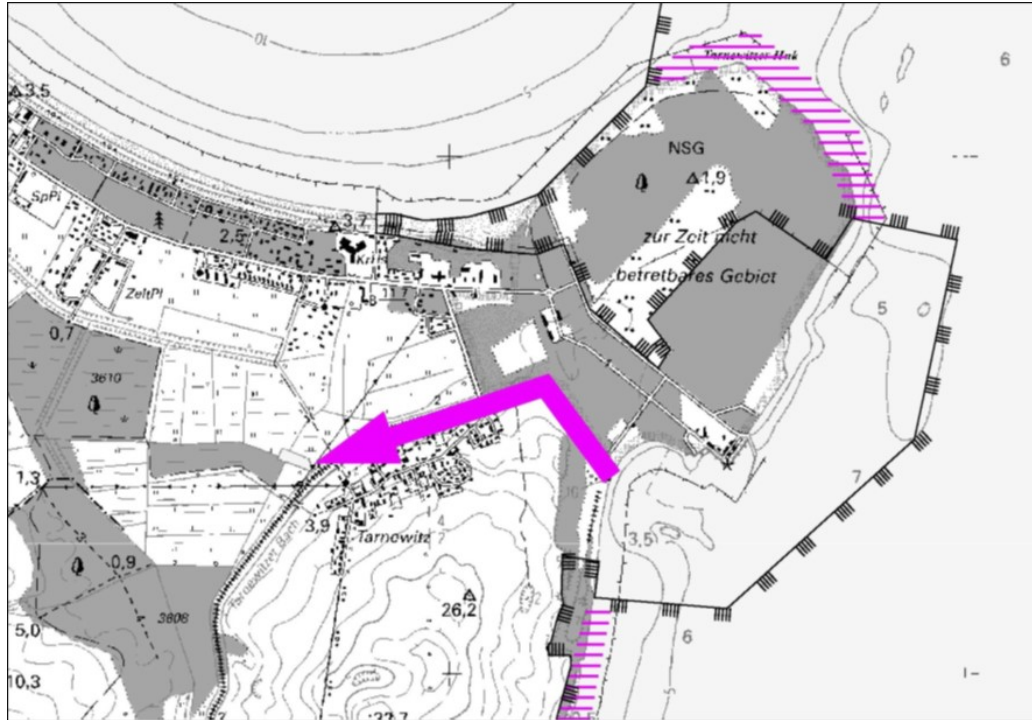


Abb. 2: Ausschnitt Karte 2b – Habitate der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie/ Maßgebliche Bestandteile im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ gemäß Managementplan (MaP) v. 2006

Fischotter (*Lutra lutra*)

Der Fischotter wird im Standarddatenbogen (SDB) als vorhanden aufgeführt. Der Erhaltungszustand ist mit „B“ bewertet.

Lebensraumelemente und -eigenschaften (für einen günstigen EHZ) gemäß Natura 2000-LVO M-V

Lebensraumelemente und -Eigenschaften für den Fischotter (*Lutra lutra*) sind:

- Gewässersysteme mit kleinräumigem Wechsel verschiedener Uferstrukturen wie Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen und -auskolkungen, Bereiche unterschiedlicher Durchströmungen, Sand- und Kiesbänke, Altarme an Fließgewässern, Röhricht- und Schilfzonen, Hochstaudenfluren sowie Baum- und Strauchsäume,
- ausreichendes Nahrungsangebot und geringe Schadstoffbelastung (wie z.B. Schwermetalle und PCB),
- nicht unterbrochene Uferlinien von Fließgewässern mit durchgängigen Uferböschungen (auch bei Unterquerungen von Straßen mit einem signifikant erhöhten Kollisionsrisiko),
- großräumige, miteinander in Verbindung stehende Gewässersysteme als Wanderkorridore.

8.3 Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ sind nach Standarddatenbogen (SDB) 2020 bzw. aufgrund der Ergebnisse der Managementplanung nachfolgend aufgeführte Lebensraumtypen (LRT) vorhanden.

Tab. 2: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2020)	EHZ lt. MaP* (2006)
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	-	B
1130	Ästuarien	C	-
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	B
1160	Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	B
1220	Mehrfährige Vegetation der Kiesstrände	A	A
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	B
1310	Pioniervegetation mit <i>Salicornia</i> und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	A	A
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritima</i>)	A	A
2110	Primärdünen	A	A
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)	B	B
2130	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	B	B
2160	Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i>	B	B
2190	Feuchte Dünentäler	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	B	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>)	B	B
6510	Magere Flachlandmähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> und <i>Sanguisorba officinalis</i>)	B	B

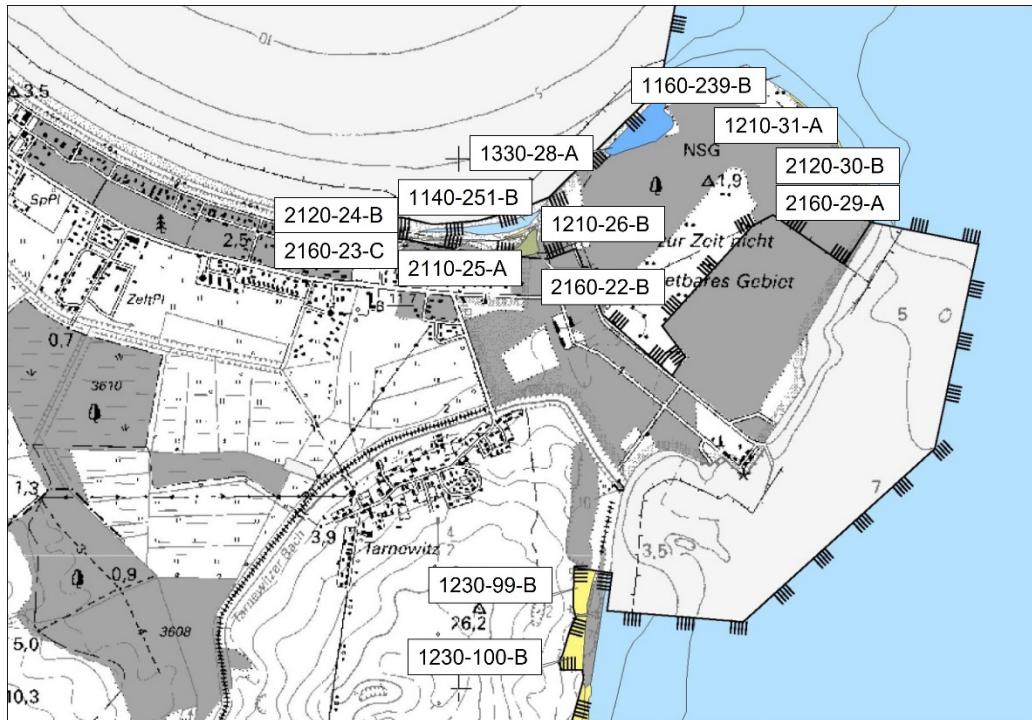
* Bewertung des Erhaltungszustandes: A = Hervorragender Zustand, B = Guter Zustand, C = Durchschnittlicher bis eingeschränkter Zustand

Aufgrund der Entfernung von mind. 1.200 m des GGB zum Plangebiet sind keine Lebensraumtypen oder Habitate von Arten direkt betroffen. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Flächen des Natura 2000-Gebietes.

Eine indirekte Betroffenheit kann sich durch Besucherbewegungen im FFH-Gebiet ergeben. Potentiell betroffen sind dadurch die Küstenlebensraumtypen am Tarnewitzer Huk – eine weitreichendere Besucherbewegung wird als sehr geringfügig und damit vernachlässigbar beurteilt.

Am Tarnewitzer Huk liegen Flächen der Lebensraumtypen „Weißdünen mit Strandhafer“ (2120, Erhaltungszustand B), „Dünen mit Sanddorn“ (2160, Erhaltungszustand unterschiedlich auf drei Flächen (A, B und C), „Primärdünen“ (2110, Erhaltungszustand A), „Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt“ (1140, Erhaltungszustand B), „Einjährige Spülsäume“ (1210, Erhaltungszustand

A und B), „Atlantische Salzwiesen“ (1330, Erhaltungszustand A), „Flache große Meeresarme und Buchten“ (1160, Erhaltungszustand B). Angaben siehe nachfolgende Abbildung.



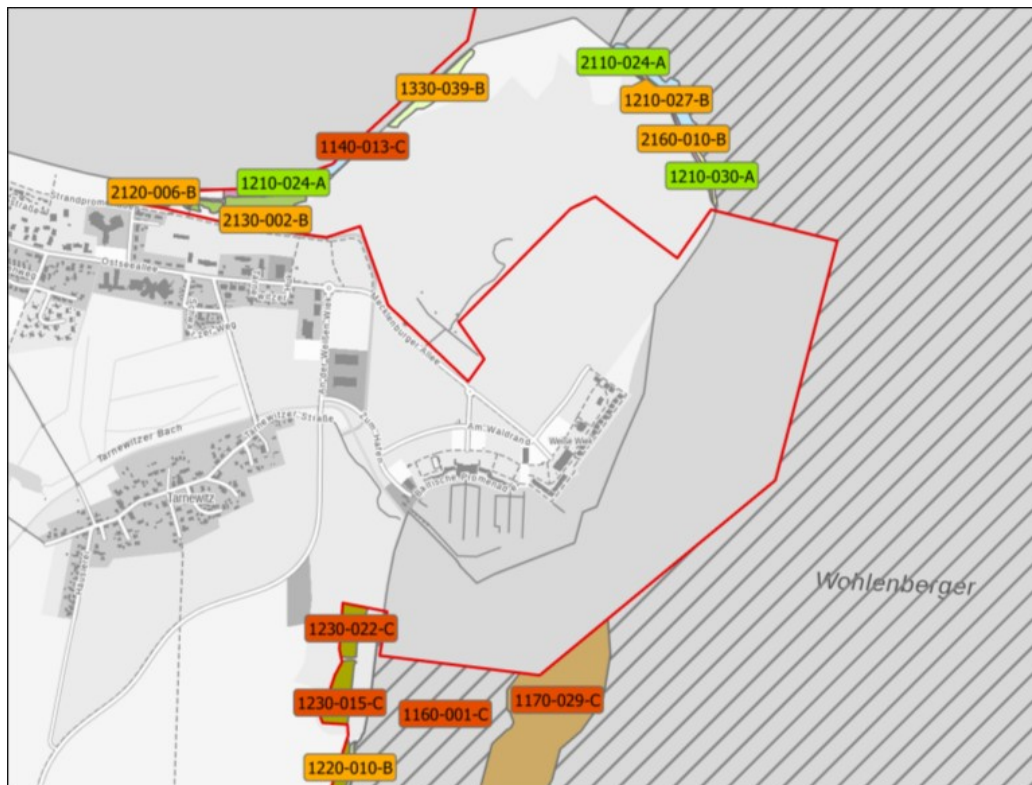


Abb. 4: Auszug Karte Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, März 2021

8.4 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne

Ein Managementplan für das GGB „Wismarbucht“ liegt in der endgültigen Fassung von 2006 vor.

Im Rahmen des Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensraumtypen nach Anhang I und Vorkommen der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie ermittelt und deren Erhaltungszustände bewertet. Darauf aufbauend wurden Erhaltungsziele präzisiert, die durch die Umsetzung festgelegter Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung oder zur Wiederherstellung des guten Erhaltungszustandes der LRT und Arten zu erreichen sind.

Die Aussagen/ Ergebnisse des Managementplanes stellen den aktuellen Kenntnisstand für die LRT und Arten des FFH-Gebiets dar und werden für die hier vorliegende Verträglichkeitsvorprüfung als Grundlage verwendet. Prinzipiell wird die hier betrachtete Planung jedoch unabhängig von der Erstellung des Managementplanes angesehen.

8.5 Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der Erhaltungsziele

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die zu potenziellen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) bzw. dessen maßgebliche Bestandteile führen können, werden nachfolgend in Bezug auf das Vorhaben bewertet:

Zielarten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Habitatansprüche der Arten und teilweise deren enge Bindung an Küstengewässer unter Berücksichtigung der Wirkungen des Vorhabens besteht keine Betroffenheit der Habitate der Zielarten. Entsprechend ist das Vorhaben in Bezug auf die Zielarten des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) als verträglich zu bewerten.

Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird sich die Art der Beeinträchtigungen nicht ändern. Eine maßgebliche Intensivierung von Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Arten des GGB durch zukünftige Hotelgäste ist nicht zu erwarten.

Entsprechend ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinträchtigungen auf das GGB in Bezug auf die Betroffenheit von LRT des GGB als verträglich zu bewerten.

9. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

9.1 Auswirkungen des Vorhabens

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren (vgl. Gliederungspunkt 7), die zu Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) führen können, werden nachfolgend in Bezug auf die Art und Weise ihrer tatsächlichen Auswirkungen differenziert dargestellt:

9.1.1 Vorbelastungen

Das Vorhabengebiet ist durch die zulässigen Nutzungen in der Ortslage Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorbelastet. Die Vorbelastungen sind mit der geplanten Nutzung vergleichbar und es kommt zu Überschneidung der Wirkungen, ohne dass die Wirkungen dadurch erheblich verstärkt werden.

9.1.2 Baubedingte Wirkungen

In der Bauphase sind durch den Baubetrieb Lärm-, Licht- und Staubimmissionen sowie optische Störungen und Erschütterungen durch Baufahrzeuge, -maschinen und -vorgänge zu erwarten.

Das GGB befindet sich in 1.200 m Entfernung zum Plangebiet. Baubedingte Auswirkungen können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Auf die Zielarten des GGB sind die baubedingten Wirkungen auszuschließen. Eingriffe im Bereich des Schutzgebietes sind nicht vorgesehen. Eine maßgebliche, nachhaltige Wirkung auf maßgebliche Bestandteile des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten.

9.1.3 Anlagebedingte Wirkungen

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des GGB und in 1.200 m Entfernung. Es kommt nicht zu Flächenverlusten innerhalb des FFH-Gebiets, sodass keine maßgeblichen Gebietsbestandteile betroffen sind.

Anlagebedingt kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf die Zielarten und Lebensraumtypen des GGB. Eine maßgebliche, nachhaltige Wirkung durch die anlagebedingten Wirkfaktoren kann ausgeschlossen werden.

9.1.4 Betriebsbedingte Wirkungen

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Gäste. Lichtemissionen können durch die Beleuchtung des Gebäudes und der Außenanlagen auftreten. Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen verursachen aufgrund der Entfernung von 1.200 m zum GGB keine Beeinträchtigungen für die Schutz- und Erhaltungsziele.

Ein potentieller Wirkfaktor ist die Freizeitnutzung der Küstenbereiche durch die zukünftigen Gäste des Hotels. Das GGB „Wismarbucht“ ist im Bereich der Tarnewitzer Huk gleichzeitig Bestandteil des Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“, dessen Betreten derzeit untersagt ist. Verbote sind zudem in der Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ vom 21. Oktober 1993 enthalten. Es ist somit unwahrscheinlich oder nur in seltenen Ausnahmefällen zu erwarten, dass Gäste des Hotels das GGB im relevanten Bereich an der Tarnewitzer Huk betreten und Störungen verursachen.

Eine erhebliche Intensivierung der bestehenden akustischen und visuellen Wirkungen ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Es besteht keine maßgebliche Betroffenheit für die Zielarten des GGB. Eine maßgebliche, nachhaltige Wirkung durch die betriebsbedingten Wirkfaktoren kann ausgeschlossen werden.

9.2 Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Die Umsetzung der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat keine direkten Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet. Auswirkungen, z.B. durch Flächeninanspruchnahme, beziehen sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich. Auch ist nicht von deutlich erhöhten Lärmemissionen oder visuellen Reizen auszugehen, welche über das bestehende Maß hinausgehen.

Es sind keine Einflüsse auf die Schutzgebiete mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu erwarten. Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen umliegender Schutzgebiete und es sind keine maßgeblichen Gebietsbestandteile betroffen. Die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes können weiterhin uneingeschränkt umgesetzt werden. Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine Schutzgebiete tangiert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, so dass vom Vorhaben kein negativer Einfluss zu erwarten ist.

9.3 Beeinträchtigungen von Maßnahmen des Managementplans

Der Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ beinhaltet einige Maßnahmen zum Schutz der Lebensraumtypen und Habitate der Arten im FFH-Gebiet. Diese werden insgesamt nicht durch die getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 beeinträchtigt. Das GGB liegt in 1.200 m Entfernung zum Plangebiet und überlagert sich dort mit dem NSG

„Tarnewitzer Huk“. Ein Betreten der relevanten Flächen der Lebensraumtypen „Primärdünen“ und „Weißdünen mit Strandhafer“ ist somit ausgeschlossen. Eine intensive Strandnutzung solcher Bereiche wird dadurch vermieden. Auswirkungen auf die Maßnahmen des Managementplanes ergeben sich somit nicht.

9.4 Berücksichtigung kumulierender Wirkungen anderer Pläne und Projekte

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind weitere Hotelprojekte vorgesehen. Der Strandbereich in der Gemeinde wird bereits intensiv genutzt und eine Ausdehnung auf weitere Strandbereiche ist aufgrund der Absperrung zum NSG „Tarnewitzer Huk“ nicht möglich. Die relevanten Lebensraumtypen sind somit vor Zugriffen geschützt.

Mit der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 entstehen Ferienhotels mit attraktiven Angeboten für die Gäste auch zur Erholung auf dem Hotelgelände (Sport/ Wellness) als Alternative zum Strandaufenthalt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird das Wohnangebot der Gemeinde erweitert. Brachgefallene Flächen (ehemals Gemeindeverwaltung) werden zu Wohnbauflächen entwickelt und aktuell bebaut.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.18 in Verbindung mit den Bebauungsplänen Nr. 8 (Strandhotel) und Nr. 19 (Wohnbebauung) sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Zielarten und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ zu erwarten. Eine Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes erfolgt nicht. Ein Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten. Auswirkungen durch verhältnismäßig geringe Zunahme der Gästezahlen sind vernachlässigbar.

Wie in den vorhergehenden Kapiteln dargestellt, werden keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erwartet.

Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten in der Gemeinde Boltenhagen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt.

10. Zusammenfassung

In dieser FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf die Erhaltungsziele des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) betrachtet.

Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes zum Plangebiet sind keine bau- und anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten – zum einen aufgrund der Entfernung, zum anderen aufgrund der gleichzeitigen Unterschutzstellung der Tarnewitzer Huk als Naturschutzgebiet und dem Betretungsverbot der Flächen.

Erhebliche Auswirkungen mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf die Lebensraumtypen und Arten des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) konnten ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich und vereinbar mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) zu bewerten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit Sicherheit auszuschließen. Die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen für die Brutvogelarten unter der Relevanzschwelle und sind nicht nachhaltig.

Auf Grundlage der Natura 2000 Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umsetzung des Bauvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungszielen ergeben werden.

Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) zu bewerten. **Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden.**

11. Literaturverzeichnis

D. Bernotat, V. Dierschke und R. Grunewald (Hrsg.). Naturschutz und Biologische Vielfalt – Heft 160: Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, Bundesamt für Naturschutz, Bonn – Bad Godesberg, 2017

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlusstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen DE 1934-302 (2004/05, aktualisiert 2020/05)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung, Management der Natura2000 Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, Februar 2006.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, Teterow/ Schwerin, 11. Dezember 2015.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Karte DE 1934-302 Wismarbucht, Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie, März 2021

Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk" vom 21. Oktober 1993, GVOBl. M-V 1993, S. 899

12. Arbeitsvermerk

Aufgestellt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee.

Im Auftrag
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
vertreten durch Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung

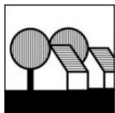
für das

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

im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee



Stand: Juni 2025



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Methodik	5
3. Beschreibung des Vorhabens	6
4. Beschreibung des Plangebietes	6
5. Gesetzliche Grundlagen	7
6. Grundlagen und Datenlücken	8
7. Beschreibung der Wirkfaktoren	8
7.1 Vorbelastungen	8
7.2 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	8
7.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	8
7.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	9
7.5 Kumulative Wirkfaktoren	9
8. Übersicht über das Schutzgebiet	9
8.1 Lage, Ausdehnung und Schutzzweck	10
8.2 Erhaltungsziele	11
8.3 Maßgebliche Bestandteile	11
8.4 Betrachtung der Zielarten	12
8.5 Betrachtung der relevanten Arten	14
8.5.1 Brutvögel	14
8.5.2 Rastvögel	15
8.6 Managementplan	19
9. Funktionale Beziehungen des VSG zu anderen Schutzgebieten	24
10. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	25
10.1 Auswirkungen des Vorhabens	25
10.1.1 Vorbelastungen	25
10.1.2 Baubedingte Wirkungen	25
10.1.3 Anlagenbedingte Wirkungen	26
10.1.4 Betriebsbedingte Wirkungen	26
10.2 Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	28
10.3 Beeinträchtigungen von Maßnahmen des Managementplans	29
10.4 Berücksichtigung kumulierender Wirkungen anderer Pläne und Projekte	29
11. Zusammenfassung	30
12. Literaturverzeichnis	32
13. Arbeitsvermerk	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)	10
Abb. 2: Detailliert untersuchter Bereich (gelb umrandet) im Umkreis des Plangebietes (rot umrandet)	13
Abb. 3: Darstellung der Ausdehnungen des Europäischen Vogelschutzgebietes (ocker) mit den Wirkzonen (100 m und 300 m) und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (schwarz)	14
Abb. 4: Auszug Karte 2c - Brutvögel 1 – Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Brutvögel (Artengruppe 1) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015	20
Abb. 5: Auszug Karte 2c - Brutvögel 2 – Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Brutvögel (Artengruppe 2) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015	20
Abb. 6: Auszug Karte 1a – Aktueller Zustand Biotoptypen aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015	21
Abb. 7: Auszug Karte 1b – Nutzungen, Pläne und Projekte aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 31.05.2014	22
Abb. 8: Auszug Karte 2c – Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Rastvögel (Artengruppe 1) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015	22
Abb. 9: Auszug Karte 2c – Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Rastvögel (Artengruppe 2) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015	23
Abb. 10: Auszug Karte 3 – Maßnahmen aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015	24

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand	11
Tab. 2: Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand	12

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung eines Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst.

Für planungsrechtliche Regelungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Überwiegende Teile sind im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet „Hotel“ darstellt. Bereiche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Bereiche, die dem Pflegeheim und entsprechend dem Personalwohnen dienen, dargestellt. Insofern wird durch das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das Mitarbeiterwohnen zu etablieren, auch die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben.

In Untersetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan zwei Baugebiete festgesetzt:

- das sonstige Sondergebiet für „Hotel + Parken“,
- das sonstige Sondergebiet „Mitarbeiterwohnen“.

Damit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Unter Berücksichtigung und Absicherung des Stellplatzbedarfs für PKW der Hotelgäste und Mitarbeiter wurde der Geltungsbereich erweitert. Hierfür wurden die erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung am 25.06.2020 gefasst.

Zwischenzeitlich wurden weitere Vorbereitungen vorgenommen. Die Bearbeitungen wurden unter Einbeziehung von Fachplanern fortgeführt. Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst.

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür

notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 1998 erfolgte die Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht. Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

Hierbei bezieht sich § 34 BNatSchG auf die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes, dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen. Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Es wird nachfolgend untersucht, inwiefern sich durch den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 18 zusätzliche Auswirkungen ergeben.

Etwa 275 m nördlich des Plangebietes beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum VSG können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich ist.

In der Verträglichkeitsvorprüfung für das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ ist zu klären, ob von dem Bebauungsplan Nr. 18 bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das VSG in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Inhalt und Form der Verträglichkeitsvorprüfung orientieren sich an den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt vom Planungsbüro FROELICH und SPORBECK 2006.

2. Methodik

Im vorliegenden Fachbeitrag werden die Schutzerfordernisse des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) betrachtet. Der Wirkraum wird aufgrund des Vorhabens maximal 300 m um den Eingriffsbereich festgelegt.

Es wird nachfolgend untersucht, inwiefern sich durch den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 18 zusätzliche Auswirkungen ergeben.

3. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat einen Masterplan 2020 erstellt. Insbesondere das Selbstverständnis der Gemeinde als touristische Destination als Seeheilbad an der Ostseeküste, die Einordnung Boltenhagens in besondere Angebotskategorien u. a. des Gesundheits- und Wellnesstourismus, ein spezieller Angebotsmix, sowie effektives Marketing, eine hohe Angebots- und Servicequalität, Innovation durch passende Hotelkonzepte und die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes zur Schließung der „Lücke in der Ostseeallee“ werden im Masterplan hervorgehoben.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den Standort in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht in der Errichtung eines Hotel-Resorts mit 221 Zimmern und 478 Betten, sowie 166 oberirdischen Parkplätzen. Darüber hinaus ist die erforderliche Infrastruktur für Gastronomie, Schwimmbad mit SPA-Bereich, Sauna und Fitness, sowie ein Personalwohngebäude mit ca. 54 Einheiten und zugeordneten Stellplätzen geplant. Die im Masterplan 2020 formulierten Generalziele der Ortsentwicklung werden durch das neue Hotelkonzept weiterverfolgt und im geplanten Vorhaben umgesetzt¹.

Auf ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einen Grundsatzbeschluss für die Fortführung des Verfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen gefasst. Auf ihrer Sitzung am 16.05.2024 wurde der Vorentwurf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen südlich der Ostseeallee. Die Fläche wurde ursprünglich als unbefestigter Sportplatz genutzt und liegt seit ca. 20 Jahren brach. Das Plangebiet grenzt an das Sondergebiet des Senioren-Pflegeheims (Bebauungsplan Nr. 15), den Reiterhof Boltenhagen und der östlich angrenzenden Ferienanlage mit Apartmenthotel an. Im Süden grenzt das Plangebiet an offenes Grünland. Das Plangebiet ist ca. 290 m von der Ostsee entfernt. Nördlich entlang der Ostseeallee liegt ein Bereich des Küstenwaldes. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst hauptsächlich eine aufgelassene Rasenfläche mit vereinzeltem Gehölzbestand eines abgebrochenen und beräumten Gartens. Im Süden grenzt eine Baumreihe aus Schwarzpappel-Hybriden (Windschutzpflanzung) an.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.870,72 m². Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Es kann von einer Verdichtung des Bodens ausgegangen werden. Der Plangeltungsbereich grenzt an drei Seiten an Siedlungs- und Verkehrsflächen.

¹ PowerPoint-Präsentation, DSR Hotel Boltenhagen GmbH, 30.01.2024

5. Gesetzliche Grundlagen

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Gemäß Europäischer Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/ 409/ EWG vom 2. April 1979, kodifizierte Fassung Richtlinie 2009/ 147/ EG vom 30. November 2009, bekanntgemacht am 26. Januar 2010) sind für die Vogelarten des Anhang I die zahlen- und flächenmäßig geeignetsten Gebiete zu Schutzgebieten zu erklären, die Special Protection Areas (SPAs) oder im Deutschen auch als Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) bezeichnet. Schutzzweck dieser sind die Erhaltung der Bestände und Lebensstätten (Habitate) der relevanten Vogelarten, die Wiederherstellung sowie ggf. Neuschaffung von Lebensstätten durch geeignete Maßnahmen. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet entsprechende Vogelvorkommen der EU-Kommission zu melden, die rechtlichen nationalen Voraussetzungen für die Ausweisung zu schaffen und die Ausweisungen durchzuführen.

Die Umsetzung des europäischen Rechts in nationales Recht erfolgte mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), und den angepassten Landesgesetzen. Zu Grunde liegen die gültigen Fassungen des BNatSchG vom 29.07.2009 und für Mecklenburg-Vorpommern des Naturschutzausführungsgesetzes M- V (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010.

Seit Inkrafttreten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/ 43/ EWG) bilden die SPAs mit den Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) das Schutzgebietssystem Natura 2000. Ziele des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind die Bewahrung und Wiederherstellung eines "günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse", zu denen auch die Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie zählen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Aktuelle Rechtsgrundlage für Natura 2000-Prüfungen ist die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in M-V (VSGLVO M-V vom 12.07.2011). Diese dient zur genauen Definition der Schutzzwecke, Lage, Abgrenzung und der artenspezifischen Erhaltungsziele der in M-V vorhandenen EU-Vogelschutzgebiete.

Aufgrund des Schutzstatus sind im Bedarfsfall für Pläne oder Projekte, welche einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen bzw. Projekten Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen könnten, Verträglichkeitsprüfungen durchzuführen.

Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

6. Grundlagen und Datenlücken

Grundlage für die vorliegende Natura 2000-Vorprüfung bilden:

- die Aussagen und Inhalte des Standarddatenbogens 2017 (DE 1934-401)
- die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011 (VSGLVO M-V)
- Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, 11. Dezember 2015
- Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ vom 21. Oktober 1993, GVOBl. M-V 1993, 899

7. Beschreibung der Wirkfaktoren

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

7.1 Vorbelastungen

Das Vorhabengebiet ist durch die zulässigen Nutzungen in der Ortslage Ostseebad Boltenhagen Diese Vorbelastungen sind bei der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen. Es handelt sich um visuelle und akustische Wirkungen durch die zulässigen Nutzungen.

7.2 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

Folgende maßgebliche baubedingte Auswirkungen sind während Baumaßnahmen zu erwarten:

- Akustische und visuelle Wirkungen durch den Betrieb von Baumaschinen
- Akustische und visuelle Wirkungen durch Fahrzeugbewegungen
- Eingriffe in Gehölzstrukturen

7.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Die anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich auf die Errichtung von Gebäuden und Wegeanbindungen. Diese anlagebedingten Wirkungen sind mit den vorhandenen Nutzungen in der Ortslage Ostseebad Boltenhagen vergleichbar und es kommt zu Überschneidung der Wirkungen.

Anlagebedingte Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten), Funktionsverlust von Habitaten und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

7.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Betriebsbedingte Wirkungen stellen optische und akustische Störreize im Wesentlichen durch die Anwohner und Feriengäste dar. Diese betriebsbedingten Wirkungen sind mit den vorhandenen Nutzungen in der Ortslage Ostseebad Boltenhagen vergleichbar und es kommt zu Überschneidung der Wirkungen. Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatbeeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm, Licht, Schadstoffe) und die Nutzungen in der näheren Umgebung, z.B. durch Freizeitverhalten.

7.5 Kumulative Wirkfaktoren

Kumulative Wirkungen auf Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine nachhaltigen Wirkungen ausgehen. Baumaßnahmen im näheren Umfeld, die auf das Europäische Vogelschutzgebiet und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) einwirken, werden nachfolgend betrachtet.

Die Auswirkungen durch die Umsetzung des Bauvorhabens auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) werden im Zusammenhang mit den Auswirkungen durch die Bauvorhaben des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 8 „Strandhotel“ in der Ostseeallee 27 und des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 19 "Baltic-Quartier“, Ostseeallee 34/ 36" (ehemalige Kurverwaltung und ehemalige Gemeindeverwaltung) inklusive Flächen des Parkplatzes am Reitstall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt.

Die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 entstehen Ferienhotels mit attraktiven Angeboten für die Gäste zur Erholung auf dem Hotelgelände (Sport/ Wellness) als Alternative zum Strandaufenthalt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird das Wohnangebot der Gemeinde erweitert. Brachgefallene Flächen (ehemals Gemeindeverwaltung) werden zu Wohnbauflächen entwickelt und aktuell bebaut.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr.18 in Verbindung mit den vorgenannten Bauvorhaben sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Zielarten und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten. Es kommt nicht zur Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes bzw. zu einem Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des Schutzgebietes. Auswirkungen durch die verhältnismäßig geringe Erhöhung der Gästezahl in der Gemeinde sind marginal.

8. Übersicht über das Schutzgebiet

Als Datengrundlage dieser Verträglichkeitsvorprüfung zum VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurden die Angaben im Standarddatenbogen (SDB, Oktober 2007, aktualisiert im Mai 2017) sowie maßgeblich die Ausführungen im Managementplan vom 11. Dezember 2015 herangezogen. Dazu zählen allgemeine Informationen zu den Arten und deren Erhaltungszielen.

8.1 Lage, Ausdehnung und Schutzzweck

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) umfasst eine Fläche von etwa 42.483 ha und besteht überwiegend aus den Wasserflächen der Ostsee (ca. 70 %) sowie Küstenbereichen und besonders im Osten der Wismarbucht auch größere Flächen mit Ackerland.

Es wurde durch die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011 zum Europäischen Vogelschutzgebiet nach Artikel 4 Absatz 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten erklärt. Der Schutzzweck wird im Managementplan wie folgt dargestellt:

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

Die Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

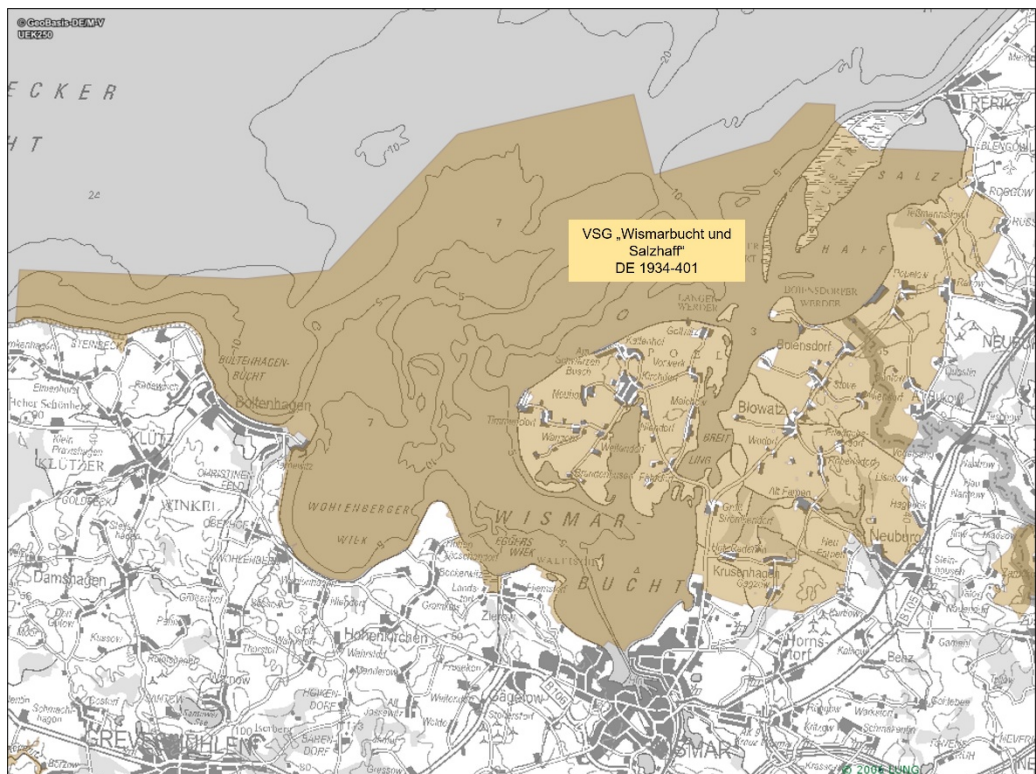


Abb. 1: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Kartengrundlage: GeoBasis-DE/M-V, UEK250, Zugriff 2025)

8.2 Erhaltungsziele

Das Gebiet wird in der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern wie folgt charakterisiert (Standarddatenbogen 2017):

Gebietsmerkmale:

Stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.

Güte und Bedeutung

Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Kennzeichnend sind die traditionelle Küstenfischerei und das beweidete Salzgrasland mit Prielsystemen.

Es handelt sich um eine Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwelligen Grundmoränen im Küstenhinterland.

8.3 Maßgebliche Bestandteile

Nach der VSGLVO M-V sind für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ insgesamt 33 Brutvogelarten und 14 Rastvogelarten als Zielarten des Schutzgebietes ausgewiesen worden.

Die folgenden Tabellen geben eine Übersicht zu den Brutvogel- und Rastvogelzielarten des Schutzgebietes. In den Tabellen werden auch die im Rahmen des Managementplans vom 11. Dezember 2015 ermittelten Erhaltungszustände aufgeführt.

Tab. 1: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP* (2015)
A130	Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>	C	C
A048	Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>	B	C
A191	Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	C	B
A229	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	B	B
A094	Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	B	C
A193	Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	C	A
A654	Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	B	C
A246	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	B	C
A639	Kranich	<i>Grus grus</i>	B	C
A194	Küstenseeschwalbe	<i>Sterna paradisaea</i>	C	B
A069	Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>	C	C
A238	Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	B	C
A338	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	B	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	B	B
A688	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	B	B
A081	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	B	C
A074	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	B	C
A162	Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	C	C
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C	C

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP* (2015)
A137	Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	C	C
A703	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	C	A
A176	Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	B	A
A236	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	B	C
A075	Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	B	C
A307	Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	B	C
A182	Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	B	B
A119	Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	B	C
A249	Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	B	C
A122	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	B	C
A667	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	B	C
A072	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	B	C
A320	Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	B	C
A195	Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	C	C

Tab. 2: Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand

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

* Bewertung des Erhaltungszustandes: A = Hervorragender Zustand, B = Guter Zustand, C = Durchschnittlicher bzw. teilweise beeinträchtigter Zustand

8.4 Betrachtung der Zielarten

Der detailliert untersuchte Bereich ist der Bereich, in welchem die vorhabenbedingten Wirkprozesse prinzipiell zu Betroffenheiten der für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ definierten Erhaltungsziele führen könnten. Dementsprechend sind für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches somit nur jene Wirkprozesse zugrunde zu legen, die für die Schutzobjekte des VSG eine Relevanz aufweisen.

Der detailliert untersuchte Bereich soll den maximal möglichen Einflussbereich der Wirkungen des Projekts auf potenziell gefährdete maßgebliche Gebietsbestandteile (Erhaltungsziele des VSG) umfassen. Daher orientiert sich die äußere Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches an den Wirkprozessen mit der größten räumlichen Reichweite.

Der detailliert untersuchte Bereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Er beschränkt sich auf die Küstenbereiche, die sich je etwa 1,5 km westlich und östlich des Plangebietes erstrecken. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Gästebewegungen aus dem Hotel aja Ressort in diesem Bereich konzentrieren. Weiter entfernte Bereiche werden weniger intensiv aufgesucht, sodass dort nur unwesentlich erhöhte Frequentierungen zu erwarten sind und sich die Wirkungen kaum prognostizieren lassen.

Begrenzungen des detailliert untersuchten Bereichs sind

- im Westen die Mündung des Klützer Bachs,
- im Osten die Absperrung zur Tarnewitzer Huk,
- im Süden die Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes,
- und im Norden der Tiefenwasserbereich.



Abb. 2: Detailliert untersuchter Bereich (gelb umrandet) im Umkreis des Plangebietes (rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Kartengrundlage: GeoBasis-DE/M-V, DOP, Zugriff 2025)

Die Landschaft des detailliert untersuchten Bereiches besteht landseits aus Strandflächen und im östlichsten Bereich aus Dünenbereich mit Gehölzen und einem Teil der Strandpromenade. Wasserseits liegt die Ostsee.

Mit Stand von Juli 2015 liegen die Maßnahmenkarten aus dem Managementplan vor. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches sind Maßnahmen zum Schutz des offenen Meeres angezeigt. Vorgesehen sind die Maßnahmen „wE-489_2 [A2, R6, R8]: S1“ und „S-489_1 [R6]: G2; K1“. Diese beinhalten, das Jagdverbot auf Wassergeflügel durch Abschluss einer Freiwilligen Vereinbarung zu sichern (Rastgewässer + 400 m-Schutzstreifen) sowie den Erhalt störungsarmer naturnaher Küstenabschnitte (inkl. Sandbank, Windwatt, Strand

und Begleitvegetation, Dünen, Kliff) und bezieht sich auf die küstennahen Wasserflächen der Ostsee vor Boltenhagen.

Die möglicherweise betroffenen Zielarten des Gebietes werden nachfolgend in Bezug auf ihre Betroffenheit bewertet. Zielarten des Europäischen Vogelschutzgebietes sind Brut- und Rastvogelarten. In Anlehnung an GASSNER 2010 wurden Wirkzonen von 100 m und 300 m festgelegt. Die 100 m-Wirkzone wurde für potenziell nachhaltige Wirkungen durch die Baumaßnahme festgelegt. Die 300 m-Wirkzone wurde für alle Arten aufgrund der Störwirkungen (vergleiche GASSNER ET AL. 2010) festgelegt.



Abb. 3: Darstellung der Ausdehnungen des Europäischen Vogelschutzgebietes (ocker) mit den Wirkzonen (100 m und 300 m) und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (schwarz)

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befinden sich gemäß den Karten des Managementplanes zum VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ Habitate der potenziell betroffenen Brutvogelarten Mittelsäger und Zwergseeschwalbe sowie der potenziell betroffenen Rastvogelarten Ohrentaucher, Reiherente, Bergente, Eiderente, Schellente, Blässhuhn, Säbelschnäbler und Pfuhlschnepfe.

8.5 Betrachtung der relevanten Arten

Die relevanten Arten werden nachfolgend gemäß der Landesverordnung und des Managementplanes für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ mit ihrem aktuellen Erhaltungszustand und den Erhaltungszielen näher betrachtet.

8.5.1 Brutvögel

A069 Mittelsäger (*Mergus serrator*)

Der Brutbestand des Mittelsägers wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 50 Brutpaaren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „C“ bewertet. Dies

entspricht dem Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate des Mittelsägers sind:

- störungsarme, bodenprädatorenfreie Inseln und Halbinseln sowie Salzgrünland mit einzelnen Büschen und Hochstaudenfluren und geringem Druck durch Bodenprädatoren (Bruthabitat) in Verbindung mit Sandbänken (Ruheplätze) sowie
- angrenzende störungsarme fischreiche Flachwasserzonen mit ausreichender Sichttiefe (Nahrungshabitat) mit möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze).

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von flachen, klaren, fischreichen Küstengewässern mit geringen fischereilichen Aktivitäten (Stellnetze),
- der Erhalt von störungsarmen Halbinseln und/oder Inseln ohne Bodenprädatoren mit einzelnen Büschen und Hochstaudenfluren,
- der Erhalt von störungsarmen Salzgrünland mit geringer Dichte an Bodenprädatoren und in Verbindung mit Sandbänken.

A195 Zwergseeschwalbe (*Sterna albifrons*)

Der Brutbestand der Zwergseeschwalbe wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 10 Brutpaaren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „C“ bewertet. Dies entspricht dem Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate der Zwergseeschwalbe sind:

- störungsarme, völlig oder fast vegetationslose, kiesige und sandige, Stellen an der Küste ohne Bodenprädatoren (Bruthabitat),
- in Verbindung mit benachbarten klaren und fischreichen Flachwasserzonen der Ostsee (Nahrungshabitat).

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von flachen, fischreichen, klaren Küstengewässern,
- der Erhalt von störungsarmen Stränden mit geringer Dichte an Bodenprädatoren und vegetationslosen Bereichen.

8.5.2 Rastvögel

A007 Ohrentaucher (*Podiceps auritus*)

Der Bestand des Ohrentauchers wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 75 Einzeltieren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „A“ bewertet. Der Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wird mit „B“ angegeben.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate des Ohrentauchers sind:

- fisch- und polychaetenreiche Küstengewässer und Meeresgebiete bis 20 m Wassertiefe

- mit möglichst großflächigen, von Oktober bis Mai störungsarmen Bereichen (insbesondere durch Schiffe und Windkraftanlagen) und
- mit möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze);
- empfindlich gegenüber Ölverschmutzung.

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von offenen, fisch- und polychaetenreichen Meeresbereichen mit geringen Störungen und geringen fischereilichen Aktivitäten (Stellnetze),
- der Erhalt von störungsarmen Küstengewässern.

A061 Reiherente (*Aythya fuligula*)

Der Bestand der Reiherente wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 30.000 Einzeltieren sowie 30 Brutpaaren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „B bewertet. Dies entspricht dem Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate der Reiherente sind:

- störungsarme windgeschützte Gewässerbereiche mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Mausergewässer);
- störungsarme Flachwasserbereiche der Großseen, Boddengewässer und flachen Meeresbuchten mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungsgewässer zur Zug- und Überwinterungszeit) und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie
- störungsarme windgeschützte Gewässerbereiche oder kleinere Gewässer in der Nähe der Nahrungsgewässer (Tagesruheplätze).

Geringe bis mäßige Beeinträchtigungen („B“) bestehen durch die Störung potentieller Rasthabitate durch menschliche Präsenz (Bootsverkehr, Wassersport, sonstige Freizeitaktivitäten) und die Bejagung der Rastgewässer laut JagdZVO M-V.

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von flachen, störungsarmen Küstengewässern mit reichem Angebot benthischer Mollusken, windgeschützten Bereichen und mit geringen fischereilichen Aktivitäten (Stellnetze),
- der Erhalt von störungsarmen Seen mit geringer Flächengröße und küstennah.

A062 Bergente (*Aythya marila*)

Der Bestand der Bergente wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 30.000 Einzeltieren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „B bewertet. Dies entspricht dem Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate der Bergente sind:

- zur Ostsee hin offene Bodden und flache Meeresbuchten bei Wassertiefen zwischen 2 und 8 m als Nahrungshabitat mit reichhaltigen Beständen benthischer

Mollusken und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie

- windgeschützte, störungsarme Buchten oder kleine Seen in der Nähe der Nahrungsgewässer als Tagesruheplätze.

Geringe bis mäßige Beeinträchtigungen bestehen durch die Wasservogeljagd an den Ruhegewässern gemäß JagdZVO M-V und den Störungen der Rastgewässer durch Bootsverkehr und/oder Wassersport und/oder sonstigen Freizeitaktivitäten.

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von flachen, störungsarmen Küstengewässern mit flachen Meeresbuchten, reichem Angebot benthischer Mollusken, windgeschützten Bereichen und geringen fischereilichen Aktivitäten (Stellnetze),
- der Erhalt von störungsarmen Seen mit geringer Flächengröße und küstennah.

A063 Eiderente (*Somateria mollissima*)

Der Bestand der Eiderente wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 20.000 Einzeltieren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „B bewertet. Dies entspricht dem Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate der Eiderente sind:

offene Meeresbereiche bis 20 m Wassertiefe

- mit reichhaltigen Beständen benthischer Mollusken und
- ganzjährig möglichst geringen Störungen (insbesondere durch Schiffe und Windkraftanlagen) und
- möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze); empfindlich gegenüber Ölverschmutzung.

Geringe bis mäßige Beeinträchtigungen bestehen durch die Störungen der Rastgewässer durch Bootsverkehr und/oder Wassersport und/oder sonstigen Freizeitaktivitäten.

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von offenen Meeresbereichen mit reichhaltigen Beständen benthischer Mollusken, geringen Störungen und geringen fischereilichen Aktivitäten (Stellnetze).

A067 Schellente (*Bucephala clangula*)

Der Bestand der Schellente wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 4.000 Einzeltieren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „B bewertet. Dies entspricht dem Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate der Schellente sind:

- größere Seen, Flüsse, flache Meeresbuchten und geschützte Küstenabschnitte mit reichhaltigen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungshabitat) sowie
- windgeschützte, störungsarme Buchten (Schlaf- und Ruheplatz).

Geringe bis mäßige Beeinträchtigungen bestehen durch die geringe Größe der Fläche innerhalb der 5 m-Tiefenlinie, die geringen windgeschützten Bereichen und der Bejagung des Rastgewässers laut JagdZVO M-V.

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von flachen, störungsarmen Küstengewässern mit flachen Meeresbuchten, einem reichen Angebot benthischer Mollusken und windgeschützten Bereichen,
- der Erhalt von störungsarmen, relativ großen Seen mit windgeschützten Buchten und mit reichhaltigen Beständen benthischer Mollusken.

A723 Blässhuhn (*Fulica atra*)

Der Bestand des Blässhuhns wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 18.000 Einzeltieren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „C“ bewertet. Der Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wird mit „B“ angegeben.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate des Blässhuhns sind:

- flache Küsten- und Boddengewässer mit störungsarmen windgeschützten Bereichen und reicher Submersvegetation oder reichem Angebot benthischer Mollusken.

Der ungünstige Erhaltungszustand ist bedingt durch die Bejagung des Rastgewässers laut JagdZVO M-V.

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von flachen, störungsarmen Küstengewässern mit reichem Angebot benthischer Mollusken, reicher Submersvegetation und windgeschützten Bereichen.

Entwicklungsziele sind

- die Entwicklung störungsarmer Bereiche an Stränden und/oder Windwatt.

A132 Säbelschnäbler (*Recurvirostra avosetta*)

Der Bestand des Säbelschnäblers wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 5 Brutpaaren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „C“ bewertet. Dies entspricht dem Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate des Säbelschnäblers sind:

- störungsarme, sandige bis schlickige Windwattgebiete am Bodden.

Der ungünstige Erhaltungszustand ist bedingt durch die geringe Flächengröße sandiger bis schlickreicher Windwatte im Rasthabitat. Beeinträchtigungen durch den Menschen wurden mit „B“ bewertet.

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von störungsarmen Windwatt.

Entwicklungsziele sind

- die Entwicklung störungsarmer Bereiche an Stränden und/oder Windwatt.

A157 Pfuhlschnepfe (*Limosa lapponica*)

Der Bestand der Pfuhlschnepfe wird im Standarddatenbogen (SDB) mit etwa 100 Einzeltieren für das gesamte Europäische Vogelschutzgebiet angegeben. Der Erhaltungszustand im Umkreis des Plangebietes wurde mit „C“ bewertet. Der Gesamt-Erhaltungszustand im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wird mit „B“ angegeben.

Maßgebliche Bestandteile laut Natura 2000-LVO M-V

Maßgebliche Bestandteile der Habitate der Pfuhlschnepfe sind:

- sandige bis schlickige Windwattflächen der Küste und der äußeren Bodden,
- störungsarme Strände und Sandbänke an der Küste.

Der ungünstige Erhaltungszustand ist bedingt durch die geringe Größe der Windwattflächen und die Störung potentieller Rasthabitate durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonstige Freizeitaktivitäten).

Erhaltungsziele sind

- der Erhalt von Windwatt,
- der Erhalt von störungsarmen Stränden.

Entwicklungsziele sind

- die Entwicklung von störungsarmen Bereichen an Stränden und/oder Windwatt.

8.6 Managementplan

Für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ liegt ein Managementplan vom 11. Dezember 2015 vor.

Im Rahmen des Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensräume (Habitate) der Zielarten des Vogelschutzgebietes ermittelt, der Erhaltungszustand jeder Zielart bewertet und die Erhaltungsziele der zu schützenden Zielarten gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V präzisiert.

Die Aussagen/ Ergebnisse des Managementplanes stellen den aktuellen Kenntnisstand für die Zielarten des Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ dar und werden für die hier vorliegende Verträglichkeitsvoruntersuchung als Grundlage verwendet.

Für den Bereich mit der geringsten Entfernung zum Plangebiet werden nachfolgend aufgeführte Aussagen dem Managementplan entnommen.

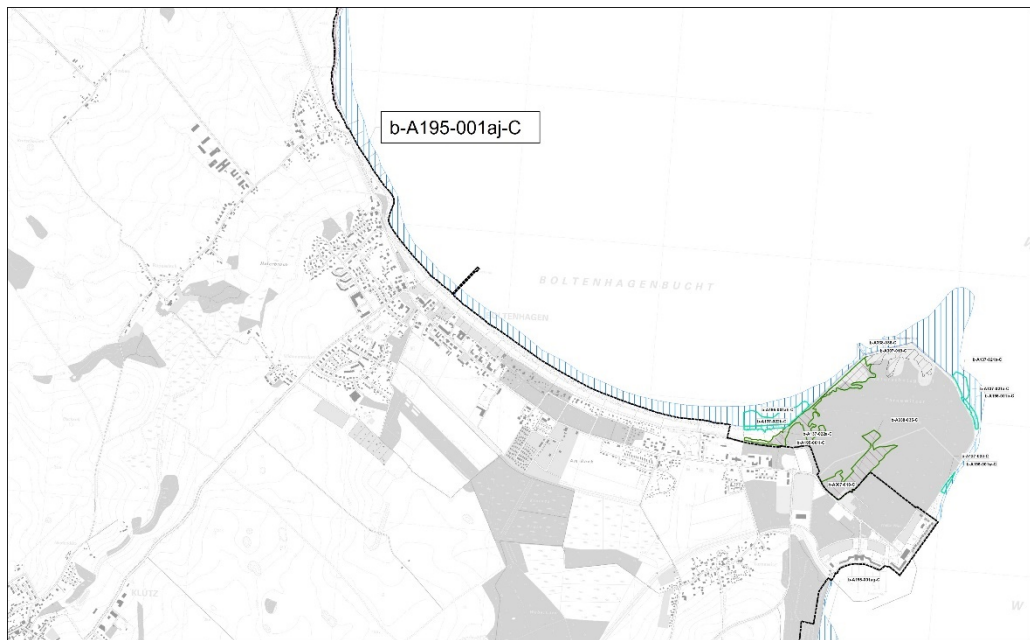


Abb. 4: Auszug Karte 2c - Brutvögel 1 – Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Brutvögel (Artengruppe 1) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015

Im Bereich der Ortslage Boltenhagen ist folgende Art beschrieben:

A195 – Zwergseeschwalbe

Der Erhaltungszustand des Habitats wird mit C – durchschnittlich bis schlechter Erhaltungsgrad angegeben.



Abb. 5: Auszug Karte 2c - Brutvögel 2 – Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Brutvögel (Artengruppe 2) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015

Im Bereich der Ortslage Boltenhagen ist folgende Art beschrieben:

A069 – Mittelsäger

Der Erhaltungszustand des Habitats wird mit C – durchschnittlich bis schlechter Erhaltungsgrad angegeben.

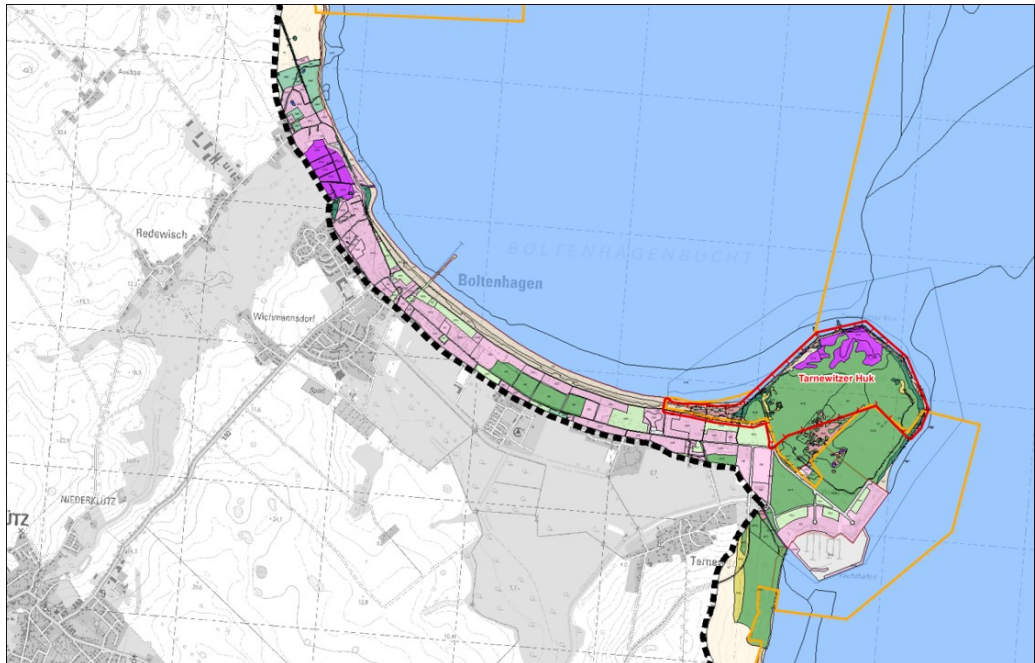


Abb. 6: Auszug Karte 1a – Aktueller Zustand Biotoptypen aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015

Im Bereich der Ortslage Boltenhagen sind folgende Biotoptypen erfasst:

- Biotopkomplexe der siedlungs- und Industrieflächen,
- Küstenbiotope (Strände, Dünen, Kliffe),
- Küstengewässer,
- Grünland und Grünlandbrachen (Feucht-, Frisch- und Intensivgrünland),
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche,
- Waldfreie Biotope der Ufer und eutrophen Moore/ Sümpfe sowie Brackwasserröhrichte.

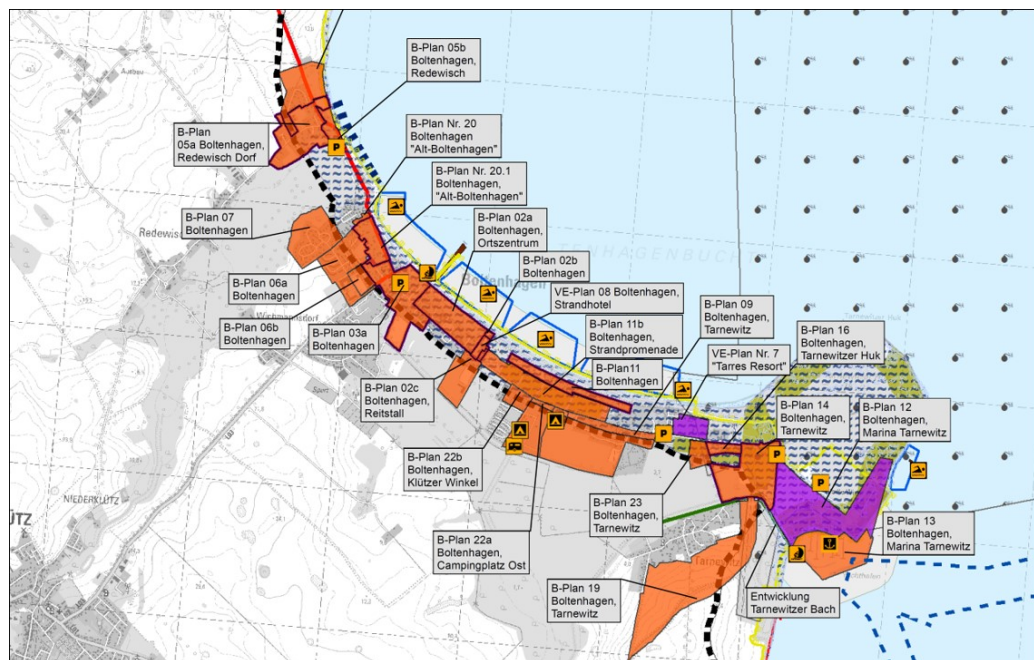


Abb. 7: Auszug Karte 1b – Nutzungen, Pläne und Projekte aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 31.05.2014

Nordöstlich des Vorhabens befinden sich die Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 22b und Nr. 11b sowie nördlich des Vorhabens befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Der Strand in Boltenhagen ist als genehmigter ausgetonnter Badebereich ausgewiesen. Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich Küstenüberflutungsflächen.



Abb. 8: Auszug Karte 2c – Habitats der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Rastvögel (Artengruppe 1) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 sind lediglich südlich der Tarnewitzer Huk am Strand in der Wohlenberger Wiek Habitate folgender relevanter Rastvogelarten beschrieben:

- A036 – Höckerschwan
- A037 – Zwergschwan
- A038 – Singschwan
- A041 – Blässgans

Diese Arten liegen außerhalb des detailliert untersuchten Bereiches und werden daher nicht mitbetrachtet.

Der Erhaltungszustand der Habitate wird insgesamt mit C = durchschnittlich bzw. beeinträchtigt beschrieben.

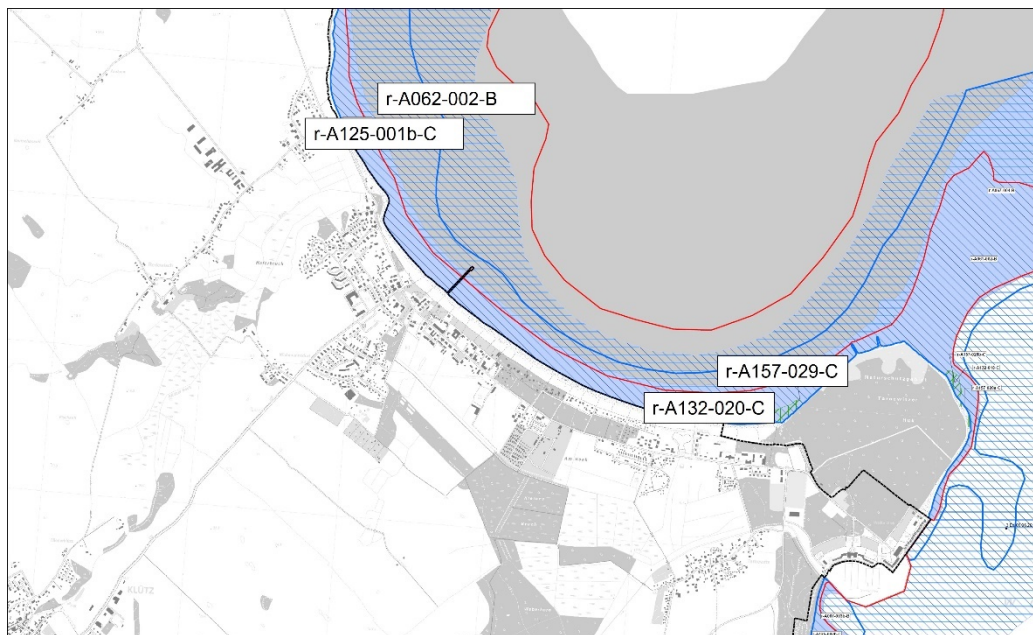


Abb. 9: Auszug Karte 2c – Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutz-RL Rastvögel (Artengruppe 2) aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015

Nördlich des Plangebietes im Bereich Redewisch sind folgende Arten beschrieben:

- A007 – Ohrentaucher
- A062 – Bergente
- A061 – Reiherente
- A063 – Eiderente
- A067 – Schellente
- A125 – Blässhuhn

Der Habitatzustand der Bergente wird mit gut (B), der des Blässhuhns mit durchschnittlich bis beeinträchtigt (C) bewertet.

Im Übergangsbereich vom intensiv genutzten Badestrand zum Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ sind folgende Arten beschrieben:

- A132 – Säbelschnäbler (Rast)
- A157 – Pfuhlschnepfe

Der Habitatzustand der Arten wird insgesamt mit durchschnittlich bis beeinträchtigt (C) bewertet.

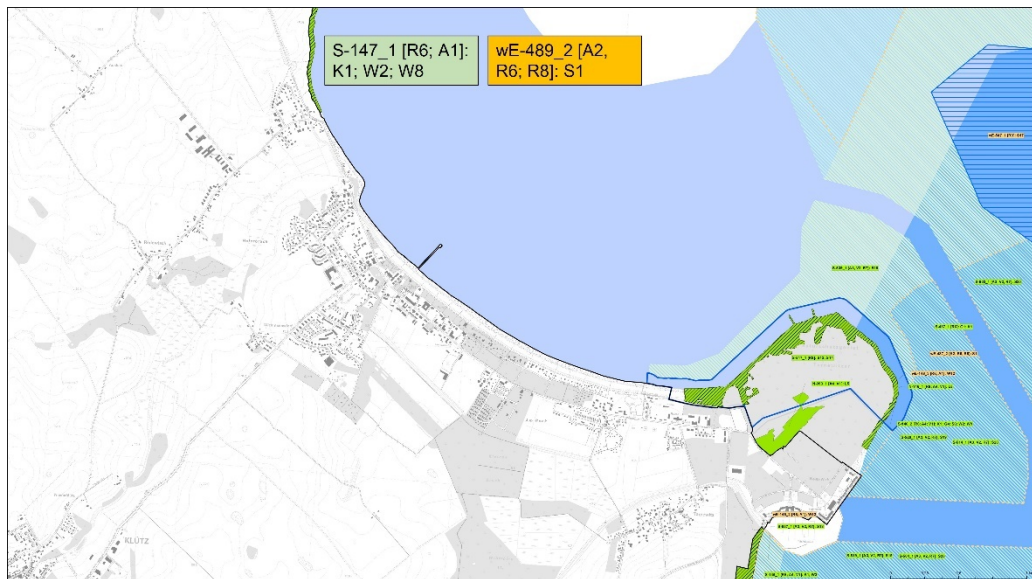


Abb. 10: Auszug Karte 3 – Maßnahmen aus dem Managementplan DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, Stand 11.12.2015

Am Bereich der Steilküste in Redewisch sind folgende Erhaltungsmaßnahmen zum Schutz aufgelistet:

- S-147_1 [R6, A1]: K1 - Erhalt störungsarmer naturnaher Küstenabschnitte (inkl. Sandbank, Windwatt, Strand und Begleitvegetation, Dünen, Kliff)
- wE-489_2 [A2, R6, R8]: S1 - Jagdverbot auf Wassergeflügel durch Abschluss einer „Freiwilligen Vereinbarung“ zu sichern (Rastgewässer + 400 m-Schutzstreifen).

(Vgl. Tabelle 41 - Zusammenstellung der Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen aus dem Managementplan DE 1934-401).

9. **Funktionale Beziehungen des VSG zu anderen Schutzgebieten**

Vogelarten besitzen insbesondere auch außerhalb der Brutzeit große Aktionsradien, die mehrere Schutzgebiete einschließen können.

Das VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) überschneidet sich zu einem großen Teil mit dem GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) wurde ein Managementplan aufgestellt, in dem die Erhaltungsziele und notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie die wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für die Lebensraumtypen und Arten erarbeitet wurden (Umweltministerium M-V, 2006). Mit Schreiben vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung zum 29.03.2006 zur verbindlichen Handlungsgrundlage durch das Umweltministerium erklärt.

Im GGB wurden 18 Lebensraumtypen gemäß Anhang I und 9 Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie bestätigt. Im Überschneidungsbereich zum VSG „Wismarbucht und Salzhaff“ sind 33 Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie 14 Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie planungsrelevant.

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und auf Grund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.“

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden“ (Quelle: StALU WM: Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, S. 82)

Wesentliches Instrument zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln“ in der Wismarbucht zum Schutz der Vogelarten und sonstigen Tierarten, daneben werden administrative Regelungen mit Gemeinden getroffen und die Notwendigkeit der weiteren intensiven Betreuung der vorhandenen Naturschutzgebiete hervorgehoben.

10. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

10.1 Auswirkungen des Vorhabens

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren (vgl. Gliederungspunkt 7), die zu Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) führen können, werden nachfolgend in Bezug auf die Art und Weise ihrer tatsächlichen Auswirkungen differenziert dargestellt.

10.1.1 Vorbelastungen

Das Vorhabengebiet ist durch die zulässigen Nutzungen in der Ortslage Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorbelastet. Die Vorbelastungen sind mit der geplanten Nutzung vergleichbar und es kommt zu Überschneidung der Wirkungen, ohne dass die Wirkungen dadurch erheblich verstärkt werden.

10.1.2 Baubedingte Wirkungen

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

Im Zuge der Erschließung und Errichtung der Wohngebiete kommt es während der Bauarbeiten durch Baumaschinen und Transporte zu Lärm-, Schadstoffemissionen und Erschütterungen, die allerdings zeitlich befristet sind. Zwischen dem VSG und dem Plangebiet befinden sich Siedlungsgebiete, von denen bereits Vorbelastungen ausgehen. Erhebliche Wirkungen auf das VSG und deren Randbereiche sind nicht zu erwarten.

Bezogen auf die Wirkungen auf das VSG ergeben sich begründet durch die bereits existierenden hohen anthropogenen Vorbelastungen der Siedlungsgebiete und die touristische Nutzung des Strandbereiches keine erheblichen Steigerungen, da die Bauarbeiten zeitlich befristet und auf Werkstage tags beschränkt sind.

10.1.3 Anlagenbedingte Wirkungen

Diese Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten), Funktionsverlust von Habitaten und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem VSG ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des SPA innerhalb des Schutzgebietes auszuschließen.

Es sind keine für die Erhaltungsziele relevanten funktionalen Beziehungen zwischen dem SPA und dem Planungsraum gegeben, auf die anlagebedingte Wirkungen einen Einfluss haben könnten.

Anlagebedingt kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf die Zielarten des Europäischen Vogelschutzgebietes einschließlich des LRT. Eine maßgebliche, nachhaltige Wirkung durch die anlagebedingten Wirkfaktoren kann ausgeschlossen werden.

10.1.4 Betriebsbedingte Wirkungen

Auswirkungen dieser Art resultieren aus der Nutzung der Bebauung im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatveränderungen durch Emissionen (Lärm, Licht, Schadstoffe) und die Nutzungen in der näheren Umgebung durch zukünftige Gäste und Mitarbeiter des geplanten Hotels.

Lärm

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Gäste, Mitarbeiter und Lieferanten des Hotels.

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 vor. Darin erfolgt die Ermittlung der Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb des geplanten Hotels in der Nachbarschaft hervorgerufen werden können. Zudem wurde die Veränderung der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der Ostseeallee nach Fertigstellung des Hotels geprüft.

Zusammenfassend wird festgestellt: *„Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] im Umfeld des Plangebiets tags und nachts eingehalten. Die Anforderungen aus Punkt 7.4 der TA Lärm, welcher die Fahrzeuggeräusche außerhalb des Betriebsgrundstücks behandelt, werden*

ebenfalls erfüllt. Die vorhabensinduzierten Pegelzunahmen durch Verkehrsgerausche außerhalb des Betriebsgrundstücks betragen an der Ostseeallee (Hauptstraße) maximal 0,2 dB und in der Ostseeallee (Nebenstraße) maximal 1,1 dB“

Unter Berücksichtigung der Entfernung zum Europäischen Vogelschutzgebiet und einer damit einhergehenden Abnahme der Geräuschintensität, sind keine Auswirkungen auf nahe gelegene Habitate zu erwarten. Es ist darüber hinaus zu beachten, dass innerhalb der Ortslage Boltenhagen bereits Vorbelastungen durch (Verkehrs-)Lärm bestehen.

Licht

Lichtemissionen können durch die Beleuchtung der Gebäude selbst und durch die Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Beeinträchtigungen von Vogelarten entstehen durch eine durch das Licht gestörte Orientierung. Aufgrund der Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet und der direkten Ausstrahlung von Licht nach Norden (keine sichtverstellenden Gebäude oder Gehölze vorliegend) sollte darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung nicht nach oben abstrahlt und nachts eine Verdunklung nach außen erfolgt.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind keine lichtbedingten Auswirkungen auf Vogelarten zu erwarten.

Besucherverhalten

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm, optischen Reizen und Trittbelastungen betrachtet und untersucht.

Durch das neue Hotel erhöht sich die Bettenkapazität in Boltenhagen um maximal 478 Betten.

Gemäß den erfassten Daten im Landesamt für innere Verwaltung, Statistisches Amt, gehört die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu den Orten mit den höchsten Übernachtungszahlen (ca. 1,1 Millionen im Jahr 2023) in Mecklenburg-Vorpommern. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste beträgt 5,5 Tage. Hinzu kommen Einwohner der Gemeinde Boltenhagen und Tagesgäste aus dem weiteren Umkreis, welche an Spitzentagen mit 10.000 Personen angenommen werden.

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Steigerung der Gäste in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung der aktuellen Gästezahlen als verhältnismäßig geringfügig zu beurteilen.

Die Strandfläche bei Boltenhagen, welche auch vom detailliert untersuchten Bereich umgrenzt wird, ist etwa 3 km lang. Bei einer durchschnittlichen Breite des Strandes von etwa 35 m ergibt sich eine nutzbare Strandfläche von 105.000 m². Der Strand wird bereits intensiv genutzt. Ein Ausweichen auf weniger intensiv genutzte Abschnitte ist durch die Absperrung zum Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ nicht möglich. Mit attraktiven Angeboten abseits des Strandbereiches soll die hohe Frequentierung des Strandes besonders in der Hauptsaison gemindert werden.

Die umfangreichen attraktiven Angebote (Sport/ Wellness) des geplanten Hotels werden dazu beitragen, dass sich die Hotelgäste häufig innerhalb des Hotels aufhalten. Auswirkungen auf die Umgebung, besonders was die Strandnutzung betrifft, werden somit weiter reduziert.

Das Baden findet hauptsächlich im Bereich der Absperrung (Bojen) in Ufernähe statt. Eine weiter in die See hinausgehende Nutzung durch Badegäste erfolgt nicht.

Fazit

Eine erhebliche Intensivierung der bestehenden akustischen und visuellen Wirkungen ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Es besteht keine maßgebliche Betroffenheit für die Brut- und Rastvogelarten des Europäischen Vogelschutzgebietes. Eine maßgebliche, nachhaltige Wirkung durch die betriebsbedingten Wirkfaktoren kann ausgeschlossen werden.

10.2 Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Wie unter Punkt 8.4 dargestellt, sind im detailliert untersuchten Bereich Habitate der Brutvogelarten Mittelsäger und Zwergseeschwalbe sowie der Rastvogelarten Ohrentaucher, Reiherente, Bergente, Eiderente, Schellente, Blässhuhn, Säbelschnäbler und Pfuhlschnepfe, und potentiell betroffen.

Davon weist nur die Pfuhlschnepfe einen derzeit ungünstigen Erhaltungszustand auf, welcher durch Beeinträchtigungen durch den Menschen hervorgerufen wird. Da sich die Gästezahl in Boltenhagen insgesamt nur sehr geringfügig durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 erhöhen wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung, die zu einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes anderer Habitate von Brut- und Rastvogelarten führen könnte, zu erwarten.

Nachfolgend werden nur potentielle Auswirkungen auf das Habitat der Pfuhlschnepfe dargestellt. Die Pfuhlschnepfe ist als Rastvogel in dem Gebiet vorkommend und hält sich somit auf dem Weg in die Winterquartiere bzw. zurück in die Brutgebiete in Norddeutschland auf. Sie halten sich dort vor allem in den Monaten von Juli bis Oktober und von Ende März bis Mitte Mai auf.

Die Rastzeiten fallen nur teilweise in die Hauptbadesaison von Juni bis August/September und erstrecken sich vor allem in die Herbst- und Frühlingsmonate, in denen die Nutzung des Strandes erheblich geringer ist.

Der Anstieg der Besucherzahlen in dieser Zeit kann als geringfügig und unerheblich gewertet werden. Darüber hinaus liegt das Habitat im Osten des Strandes und reicht nur zu einem geringen Anteil in den detailliert betrachteten Bereich hinein. Der Großteil der Fläche liegt im abgesperrten Bereich der Tarnewitzer Huk und wird somit nicht direkt beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf das Habitat der Pfuhlschnepfe sind somit nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat keine direkten Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet. Auswirkungen, z.B. durch Flächeninanspruchnahme, beziehen sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich. Auch ist nicht von deutlich erhöhten Lärmemissionen oder visuellen Reizen auszugehen, welche über das bestehende Maß hinausgehen.

Es sind keine Einflüsse auf die Schutzgebiete mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu erwarten. Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen umliegender Schutzgebiete und es sind keine maßgeblichen Gebietsbestandteile betroffen. Die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes können weiterhin uneingeschränkt umgesetzt werden. Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine Schutzgebiete tangiert oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, so dass vom Vorhaben kein negativer Einfluss zu erwarten ist.

10.3 Beeinträchtigungen von Maßnahmen des Managementplans

Für den Bereich des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ sind folgende Maßnahmen vorgesehen (s. Punkt 8.6, Abb. 8 und Erläuterungen). Diese beziehen sich auf den Erhalt störungsarmer naturnaher Küstenabschnitte (inkl. Sandbank, Windwatt, Strand und Begleitvegetation, Dünen, Kliff) und die Bejagung von Wasservögeln gemäß JagdZVO M-V und wird durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht beeinflusst.

10.4 Berücksichtigung kumulierender Wirkungen anderer Pläne und Projekte

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind weitere Hotelprojekte vorgesehen. Der Strandbereich in der Gemeinde wird bereits intensiv genutzt und eine Ausdehnung auf weitere Strandbereiche ist aufgrund der Absperrung zum NSG „Tarnewitzer Huk“ nicht möglich. Die Strandfläche ist somit limitiert. Dies ändert sich auch dann nicht, wenn weitere Gästebetten in der Gemeinde realisiert werden.

Mit der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 18 entstehen Ferienhotels mit attraktiven Angeboten für die Gäste auch zur Erholung auf dem Hotelgelände (Sport/ Wellness) als Alternative zum Strandaufenthalt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird das Wohnangebot der Gemeinde erweitert. Brachgefallene Flächen (ehemals Gemeindeverwaltung) werden zu Wohnbauflächen entwickelt und aktuell bebaut.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.18 in Verbindung mit den Bebauungsplänen Nr. 8 (Strandhotel) und Nr. 19 (Wohnbebauung) sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Zielarten und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ zu erwarten. Eine Inanspruchnahme von Flächen des Schutzgebietes erfolgt nicht. Ein Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten. Auswirkungen durch verhältnismäßig geringe Zunahme der Gästezahlen sind vernachlässigbar.

Wie in den vorhergehenden Kapiteln dargestellt, werden keine bau-, anlage- und betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erwartet.

Es könnten sich jedoch in Kumulation mit weiteren Plänen und Projekten in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erhebliche Auswirkungen ergeben, weshalb nachfolgend eine Betrachtung diesbezüglich durchgeführt wird.

Innerhalb dieser FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 nicht bewirkt werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist auch in Kumulation mit weiteren Projekten keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu erwarten.

11. Zusammenfassung

In dieser FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen auf die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) betrachtet.

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist etwa 250 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt. Es ist eine Prüfung der Verträglichkeit des Planes mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes erforderlich.

Relevante Beeinträchtigungen können durch Lärm-, Lichtimmissionen und optische Störreize sowie durch die Flächeninanspruchnahme entstehen. Sie werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes zum Plangebiet sind keine bau- und anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Zunahme der zu erwartenden Gästezahlen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 wird als marginal eingeschätzt und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes.

In Kumulation mit anderen Plänen und Projekten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu erwarten.

Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich und vereinbar mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu bewerten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit Sicherheit auszuschließen. Die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen für die Brutvogelarten unter der Relevanzschwelle und sind nicht nachhaltig.

Auf Grundlage der Natura 2000 Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umsetzung des Bauvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungszielen ergeben werden.

Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) zu bewerten. **Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden.**

12. Literaturverzeichnis

D. Bernotat, V. Dierschke und R. Grunewald (Hrsg.). Naturschutz und Biologische Vielfalt – Heft 160: Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung, Bundesamt für Naturschutz, Bonn – Bad Godesberg, 2017

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlusstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen DE 1934-401 (2007/10, aktualisiert 2017/05)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung, Management der Natura2000 Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, Februar 2006.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, Teterow/ Schwerin, 11. Dezember 2015.

Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk" vom 21. Oktober 1993, GVOBl. M-V 1993, S. 899

13. Arbeitsvermerk

Aufgestellt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee.

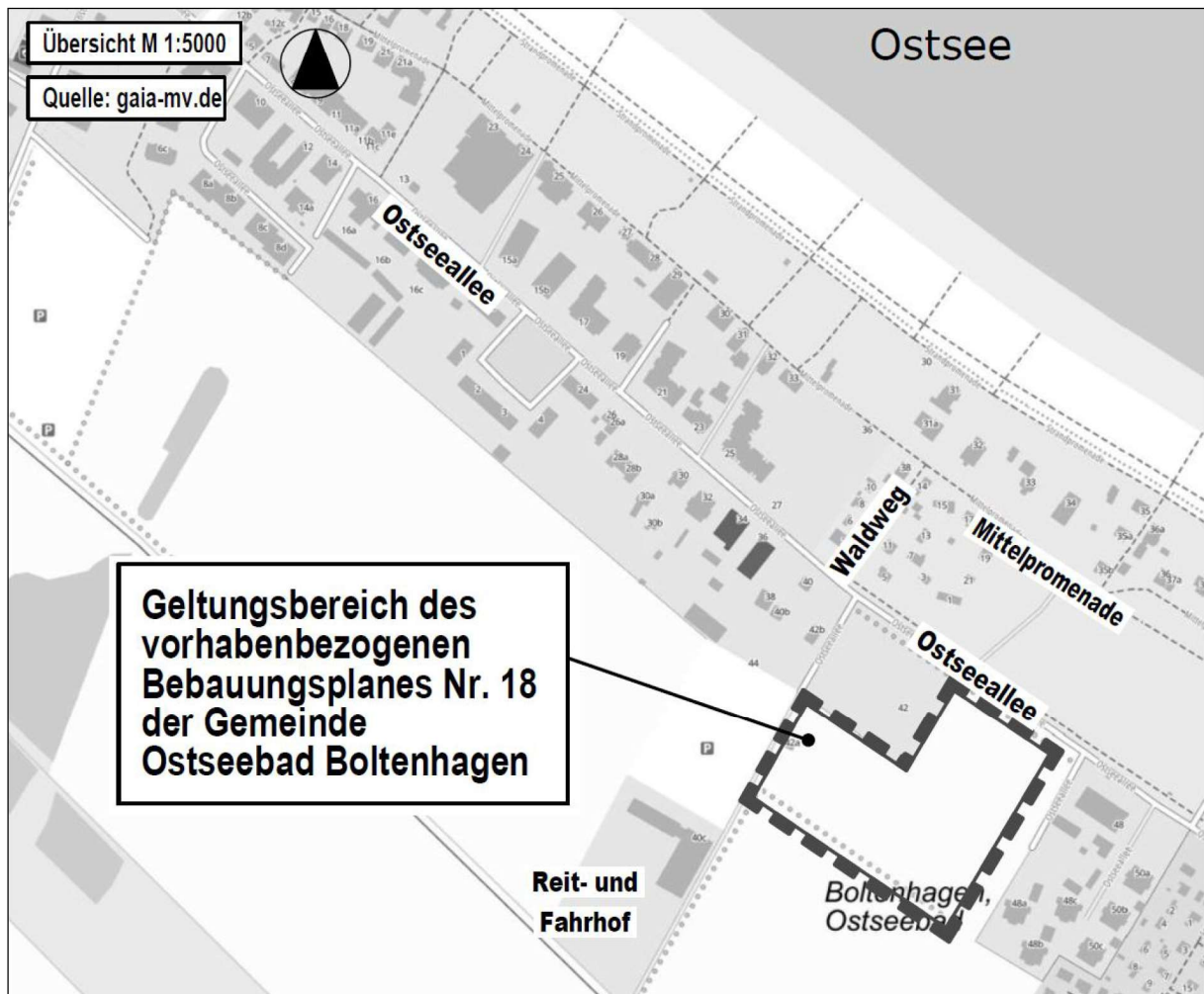
Im Auftrag
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
vertreten durch Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

**Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
(Landkreis Nordwestmecklenburg)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten
Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“**

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer
Potenzialabschätzung**



Ansicht der Ortslage von Boltenhagen mit Plangeltungsbereich

Auftraggeber: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 1. April 2024

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes	4
3	Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren	8
3.1	Vorbelastungen	8
3.2	Baubedingte Wirkfaktoren	8
3.3	Anlagebedingte Wirkfaktoren	8
3.4	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	8
3.5	Kumulative Wirkfaktoren.....	8
4	Gesetzliche Grundlagen.....	9
5	Relevanzprüfung für Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	12
6	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	13
6.1	Brutvögel.....	13
6.1.1	Methodik.....	13
6.1.2	Ergebnisse.....	13
6.1.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....	14
6.1.4	Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel.....	15
6.2	Reptilien	15
6.2.1	Methodik.....	15
6.2.2	Ergebnisse.....	15
6.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien	16
6.2.4	Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien	16
6.3	Amphibien	16
6.3.1	Methodik.....	16
6.3.2	Ergebnisse.....	17
6.3.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien	17
6.3.4	Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien	18
7	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	18
7.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	18
7.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	18
7.3	Vorsorgemaßnahmen.....	19
8	Rechtliche Zusammenfassung	19
9	Literatur.....	20

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat für die Entwicklung des Hotelstandortes auf dem ehemaligen Sportplatz in Boltenhagen auf Antrag des Vorhabenträgers am 11.10.2018 dem Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst.

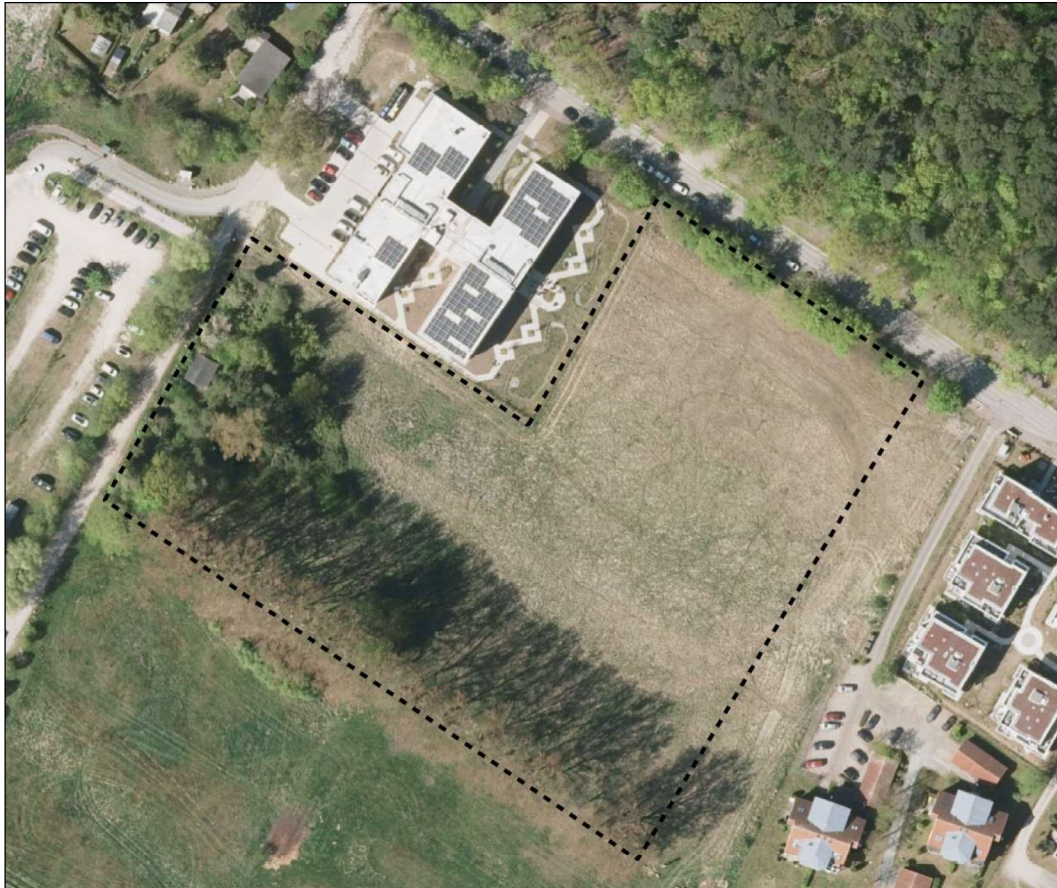


Abbildung 1: Plangeltungsbereich auf Luftbildbasis.

Diese Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Entsprechend erfolgte die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Grundlage einer Potenzialabschätzung der planungsrelevanten Artengruppen. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

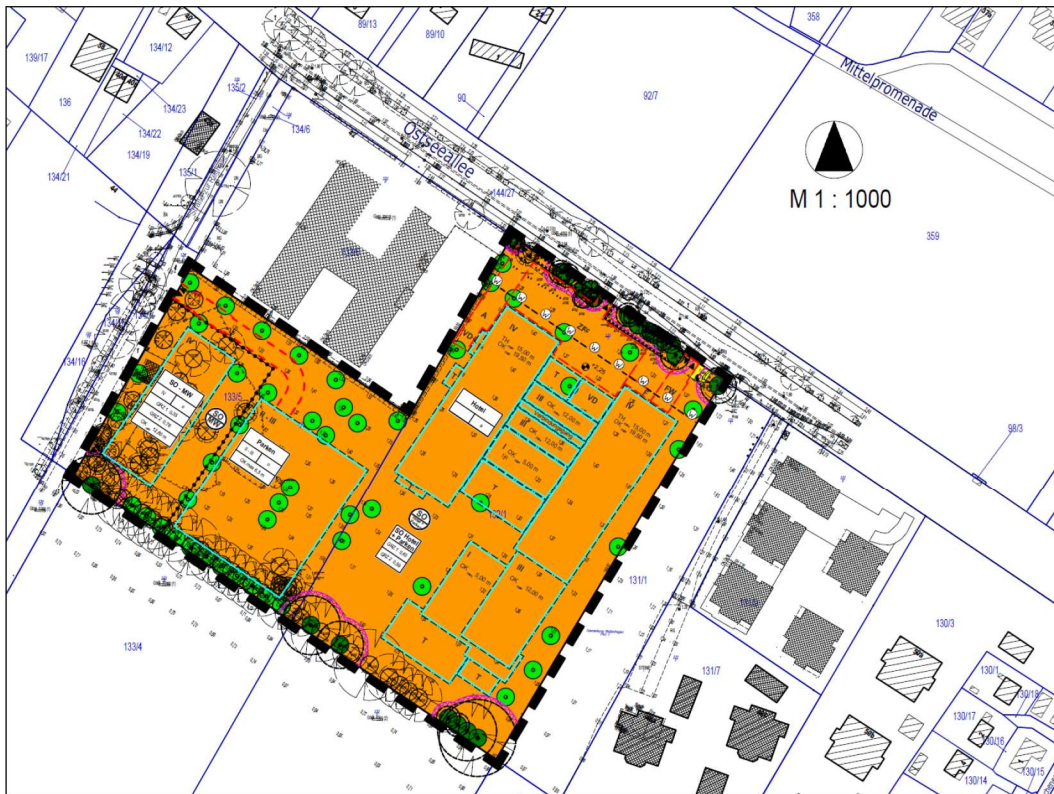


Abbildung 2: Planungsabsicht (Quelle: Planungsbüro Mahnel).

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Boltenhagen wurde ursprünglich als unbefestigter Sportplatz genutzt. Im Westen befand sich das Gebäude einer Kegelbahn und ein Garten. Das Gebäude der Kegelbahn wurde im Zuge der Baufeldberäumung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen abgebrochen. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien bearbeitet (BAUER 2017). Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst eine aufgelassene Rasenfläche. Im Norden zur Ostseeallee ist eine Windschutzpflanzung aus überwiegend nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen vorhanden. Im Südwesten befinden sich einzelne Gehölze des abgebrochenen und beräumten Gartens. Im Süden grenzt eine Baumreihe aus Schwarzpappel-Hybriden (Windschutzpflanzung (WSP)) an.

Die Biotopkartierung wird ausführlich im Umweltbericht dargestellt. An dieser Stelle wird darauf verzichtet. Die Biotopkartierung war die Grundlage für die Potenzialabschätzung.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird der überwiegende Teil der Hybrid-Pappeln und ein Teil der nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölze an der Ostseeallee entfernt.



Abbildung 3: Ansicht der Hybrid-Pappelreihe von Nordwesten, davor aufgelassenen Grasflächen des ehemaligen Sportplatzes.



Abbildung 4: Ansicht Hybrid-Pappelreihe von Nordosten.



Abbildung 5: Ansicht der Hybrid-Pappelreihe in Richtung Südosten.



Abbildung 6: Ansicht der Hybrid-Pappelreihe in Richtung Südwesten.



Abbildung 7: Gehölzbestand im Südwesten des ehemaligen Gartens.



Abbildung 8: Gehölzbestand an der Ostseeallee.

3 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren dargelegt, die auf Schutzgüter, in diesem Falle die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen, einwirken können.

3.1 Vorbelastungen

Das Vorhabengebiet ist vorbelastet. Das Gelände wurde ehemals als Sportplatz genutzt. Es liegt seit etwa 20 Jahren brach. Der Plangeltungsbereich grenzt von drei Seiten an Siedlungsflächen an.

Diese Vorbelastungen sind bei der Bewertung des Vorhabens einschließlich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Folgende maßgebliche baubedingte Auswirkungen sind zu erwarten:

- Akustische und visuelle Wirkungen durch den Betrieb von Baumaschinen
- Akustische und visuelle Wirkungen durch Fahrzeugbewegungen
- Entfernung von Gehölzen

Die Baumaßnahmen selbst beschränken sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich.

3.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich auf den Flächenverlust durch Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen.

3.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen stellen visuelle und akustische Störungen wie Licht-, Lärm- und Bewegungsreize, insbesondere Scheuchwirkungen und Vergrämungseffekte während der Nutzung der Gebäude dar.

3.5 Kumulative Wirkfaktoren

Kumulative Wirkungen auf Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da vom Vorhaben keine nachhaltigen Wirkungen ausgehen. Ähnlich gelagerte Baumaßnahmen im näheren Umfeld, die auf die maßgeblichen Habitatbestandteile der Arten einwirken können, sind nicht bekannt.

4 Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschieden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.8.2010), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;

c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, oder positiver Folgen für die Umwelt;

d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biotoptypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

5 Relevanzprüfung für Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Nachfolgend erfolgt eine Prüfung der Relevanz der zu betrachtenden Artengruppen.

Tabelle 1: Relevanzprüfung für Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Artengruppe	Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet * Kurbegründung für Nichtbetroffenheit bzw. Ausschluss der Artengruppe	Untersuchung	Potenzialabschätzung
Amphibien	Potenzielle Habitate (Landlebensräume, Winterquartiere) sind im UG vorhanden. Vermehrungsgewässer fehlen.	-	x
Reptilien	Potenzielle Habitate sind im UG vorhanden.	-	x
Brutvögel	Potenzielle Habitate sind im UG vorhanden.	-	x
Rastvögel	Potenzielle Rastflächen sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Fledermäuse	Potenzielle Habitate sind im UG vorhanden. Diese werden aber nicht beeinträchtigt.	-	-
Muscheln	Potenzielle Habitate (Gewässer) sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Schnecken	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Libellen	Potenzielle Habitate (Gewässer) sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Käfer	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Schmetterlinge	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Meeressäuger	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Landsäuger	Potenzielle Habitate sind aufgrund der Siedlungslage im UG nicht vorhanden.	-	-
Fische	Potenzielle Habitate (Gewässer) sind im UG nicht vorhanden.	-	-
Gefäßpflanzen	Potenzielle Habitate sind im UG nicht vorhanden.	-	-

Die Angaben beziehen sich auf die planungsrelevanten Arten der Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und auf Europäische Vogelarten.

* Die Angaben beziehen sich auf den aktuellen Biotopbestand, untersetzt durch eine Plausibilitätsprüfung vor Ort.

Im vorliegenden Fall werden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Rahmen einer Potenzialabschätzung betrachtet.

6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich betrachteten planungsrelevanten Artengruppen. Alle übrigen Arten und Artengruppen wurden im Zuge der Relevanzprüfung in Verbindung mit Tabelle 2 der HzE ausgeschlossen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet (vergleiche Abbildung 1). Zusätzlich erfolgten Geländebegehungen (25. März und 5. April 2024) zur Plausibilitätsprüfung. Eine potenzielle Betroffenheit weiterer Artengruppen ist im Rahmen der Relevanzprüfung auszuschließen. Es wurde in Anlehnung an die HzE (2018) verfahren.

6.1 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel. Es wurde der worst-case angenommen. Diese Annahme basiert aber auf dem tatsächlichen Bestand und den Vorbelastungen. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

6.1.1 Methodik

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung des Brutvogelbestandes auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und einer zweimaligen Begehung des Gebietes am 25. März und 5. April 2024 zur Plausibilitätsprüfung. Weiterhin lagen Ergebnisse der Erfassung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 15 (BAUER 2017) vor.

6.1.2 Ergebnisse

Es kommen im Betrachtungsgebiet potenziell die in Tabelle 2 aufgeführten Brutvogelarten vor. Aufgrund der Vorbelastung durch den hohen Prädatorendruck und der angrenzenden Siedlungsnutzung war im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten zu rechnen (GASSNER 2010). Die in der Tabelle 2 dargestellten Brutvogelarten stellen den maximal möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung dar. Störungsempfindliche Brutvogelarten, Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch und gefährdete Arten wurden im Vorfeld ausgeschieden.

Tabelle 2: Artenliste der potenziellen Brutvögel der Gehölze

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-
4	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
5	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
6	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
7	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
9	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	X	Bg	-	-
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
11	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
12	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
13	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
14	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

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

Alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Wertarten kommen aufgrund des hohen Prädatorendrucks (Hunde und Katzen) bedingt durch die siedlungsnah Lage des Plangeltungsbereiches potenziell nicht im Nahbereich des Plangeltungsbereiches vor. In den Hybridpappeln brüten nur relativ wenige Brutvogelarten.

6.1.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es beim Rückschnitt der Gehölze und Gebüsche bzw. bei der Fällung der Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion wird während und nach der Baumaßnahme weiterhin erfüllt. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu

erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

6.1.4 Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Entfernung der Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.

6.2 Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und in Ergebnis der Untersuchung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung und der Verinselung nicht zu erwarten. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung abzuleiten.

6.2.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Planbereiches.

6.2.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell die in Tabelle 3 aufgeführten Arten vor.

Tabelle 3: Artenliste der potenziell vorkommenden Reptilien im Untersuchungsgebiet

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

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Der Plangeltungsbereich stellt keinen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes der potenziell vorkommenden Arten dar.

Im Bereich der südlich angrenzenden Niederung ist vom Vorkommen einzelner Waldeidechsen, Ringelnattern und Blindschleichen potenziell auszugehen.

Vermehrungshabitate braucht nur die Ringelnatter. Derartige Habitate befinden sich nicht im Nahbereich.

Für alle Arten stellt das Gebiet keine besondere Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der maßgebliche Lebensraum für die potenziell vorkommenden Arten stellen die angrenzenden Wiesen- bzw. Niederungsflächen südlich des Plangeltungsbereiches dar. Diese bleiben im Bestand erhalten und werden weiter landwirtschaftlich genutzt.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen und im Ergebnis der Erfassungen zum Bebauungsplan Nr. 15 (BAUER 2017) auszuschließen.

6.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Potenzialabschätzung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot wird durch die Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

6.2.4 Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

6.3 Amphibien

Innerhalb und angrenzend an den Vorhabensbereich liegen keine Kleingewässer, die eine Funktion als Laichgewässer für Amphibien besitzen könnten. In der südlich angrenzenden vermoorten und entwässerten Niederung verlaufen Entwässerungsgräben. In der vermoorten Niederung liegen ehemalige Torfstichgewässer im Abstand von über 250 m zum Vorhabensbereich. Die potenziellen Arten besitzen ihre maßgeblichen Lebensraumbestandteile (Vermehrungshabitate) in den Torfstichgewässern.

Die Gräben in der Nähe des Plangeltungsbereiches in der vermoorten Niederung besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien.

6.3.1 Methodik

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgte eine Potenzialabschätzung der Amphibien auf Grundlage des Biotopbestandes, der derzeitigen Nutzung des Betrachtungsgebietes und des weiteren Umfeldes sowie im Ergebnis eigener Erhebungen seit 1990.

6.3.2 Ergebnisse

Aufgrund der Habitatstrukturen war im Rahmen der Potenzialabschätzung mit den folgenden Arten zu rechnen:

Tabelle 4: Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3		IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

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

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

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

Die Arten wurden bei der Erfassung für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15 festgestellt (BAUER 2017). Für alle Arten stellt das eigentliche Vorhabengebiet keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der Vorhabensbereich stellt keinen Lebensraum als Winterquartier für alle potenziell vorkommenden Arten dar.

Entsprechend sind Wanderungsbeziehungen durch den Vorhabensbereich auszuschließen. Die vermoorte Niederung südlich Boltenhagen stellt mit ihren Torfstichgewässern ein angestammtes und genutztes Laichhabitat für Erdkröten, Moorfrosch und Laubfrosch dar. Der „Urwald“ besitzt eine Bedeutung als Winterquartier.

6.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Eine diffuse Wanderung von Erdkröten, Grasfröschen und Moorfröschen auf der Nahrungssuche ist im Gebiet nicht auszuschließen, aber nicht weiter artenschutzrechtlich relevant, da kein Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt. Das Tötungsverbot wird durch Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

6.3.4 Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

7 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der, durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Brutvögel

Für die Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

7.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Entfernung der Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.

Reptilien

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

Amphibien

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

7.3 Vorsorgemaßnahmen

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bzw. deren Kompensation durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Brutvögel

Für die Brutvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Amphibien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Reptilien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

8 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für das Bauvorhaben bei Entfernung der Gehölze in der Zeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht.

Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für Reptilien und Amphibien wird durch Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

9 Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

BAUER, M. (2017): Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich „Seniorenpflegeheim“ des „Alten Sportplatzes“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag des Planungsbüros Mahnel.

BERNOTAT, D. DIERSCHKE, V. U. R. GRUNEWALD (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage.-Heidelberg (Müller-Verlag), 480 S.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

RYSLAVY T., BAUER H.-G., GERLACH B., HÜPPOP O., STAHRER J., SÜDBECK P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. In: Deutscher Rat für Vogelschutz (Hrsg.): Berichte zum Vogelschutz. Band 57, 30.September 2020.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (2005; Hrsg.): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

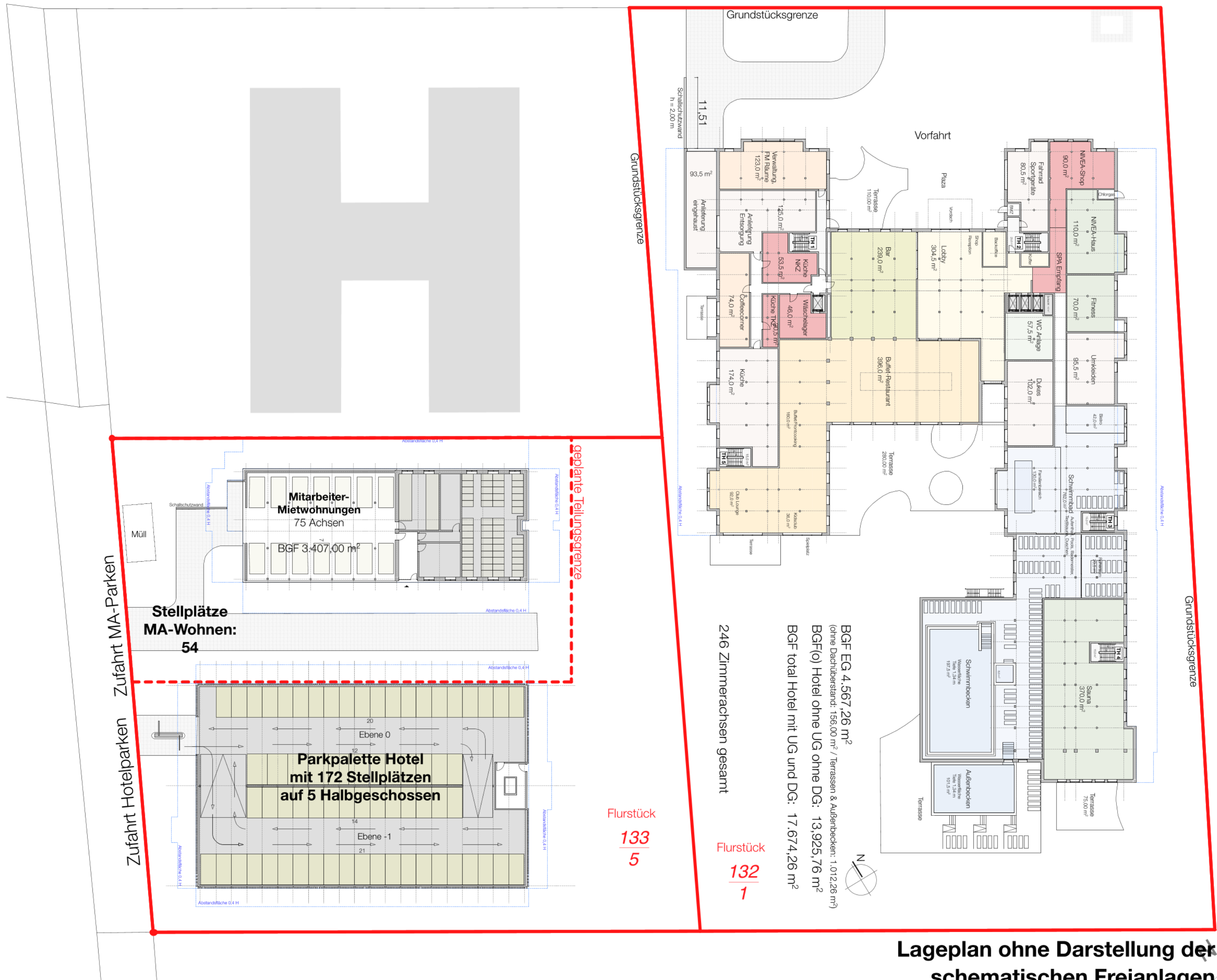
Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)

Ostseeallee



Lageplan ohne Darstellung der schematischen Freianlagen

1:500

HOTEL:	
Grundfläche:	5.632,26 m²
Gebäude 4.567,26 m ² / Dachüberstand 156,00 m ² / Terrassen & Außenbecken 909,00 m ²	
Geschossfläche:	13.924,26 m²
EG 4.567,26 m ² / 1.OG 3.482,00 m ² / 2.OG 3.482,00 m ² / 3.OG 2.393,00 m ² davon Spa-Bereich 1.512,00 m ² (ohne Dachüberstand, Terrassen und Außenbecken)	
PARKPALETTE:	
Grundfläche:	1.798,79 m²
Geschossfläche:	4.496,97 m²
MA-WOHNEN:	
Grundfläche:	851,75 m²
Geschossfläche:	3.407,00 m²
EG 851,75 m ² / 1.OG 851,75 m ² / 2.OG 851,75 m ² / 3.OG 851,75 m ²	

Übersicht Flächenbetrachtung für aktuelle Flurstücke **132/1** & **133/5**

	Grundstücksgröße	12.741,00 m ²
	Grundfläche Hotel:	5.632,26,00 m ²
	inkl. Terrassen, Außenbecken und Dachüberstand	
	Geschossfläche Hotel:	13.924,26 m ²
	GRZ I: 0,44	GFZ: 1,09
	GRZ (nur Gebäude): 0,36	

	Grundstücksgröße	7.142,00 m ²
	Grundfläche:	2.650,54 m ²
	Parkpalette 1.798,79 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	
	Geschossfläche:	7.903,97 m ²
	Parkpalette 4.496,97 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	
	GRZ I: 0,37	GFZ: 1,11
	GRZ I MA-Wohnen: 0,12	GFZ MA-Wohnen: 0,48
	GRZ I Parkpalette: 0,25	GFZ Parkpalette: 0,63

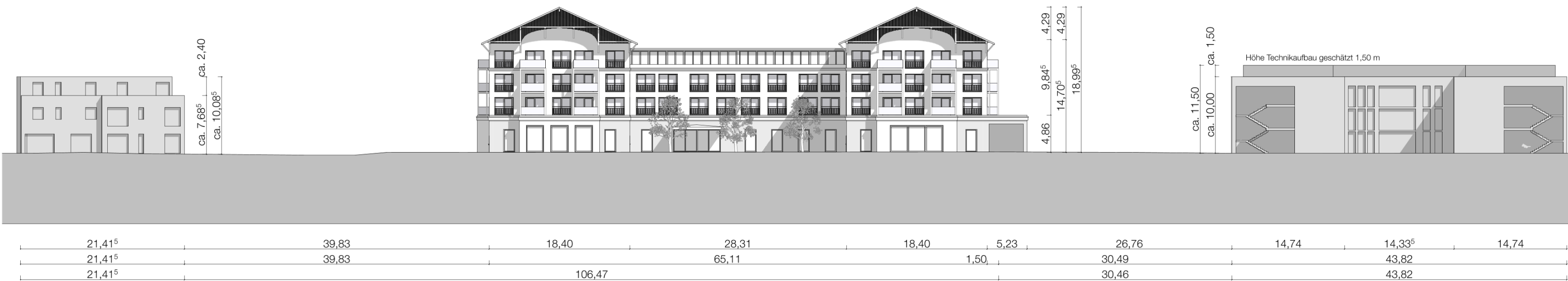
Übersicht Flächenbetrachtung nach geplanter Teilung Flurstück **133/5**

	Grundstück Hotel & Parken ca. 16.994,00 m ²	
	Grundfläche:	7.431,05 m ²
	Hotel: 5.632,26 m ² / Parkpalette 1.798,79 m ²	
	Geschossfläche:	18.421,23 m ²
	Hotel: 13.924,26 m ² / Parkpalette 4.496,97 m ²	
	GRZ I: 0,44	GFZ: 1,08

<

Übersicht Flächenbetrachtung Gesamtfläche

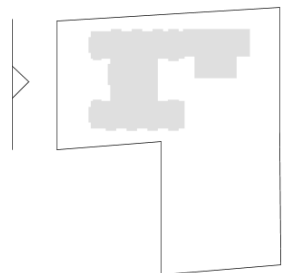
	Grundstücksgröße	19.883,00 m ²
	Grundfläche:	8.282,80 m ²
	Hotel: 5.632,26 m ² / Parkpalette 1.798,79 m ² / MA-Wohnen 851,75 m ²	
	Geschossfläche:	21.828,23 m ²
	Hotel: 13.924,26 m ² / Parkpalette 4.496,97 m ² / MA-Wohnen 3.407,00 m ²	
	GRZ I: 0,42	GFZ: 1,10



Straßenansicht mit Nachbarbebauung
1:500

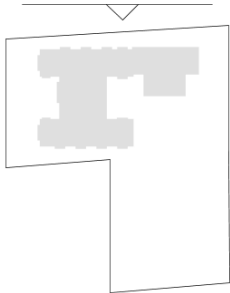


Hotel Ansicht A
1:300



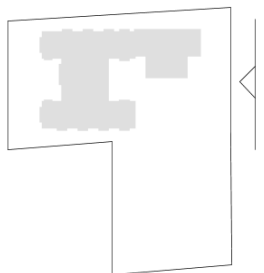


Hotel Ansicht B
1:300



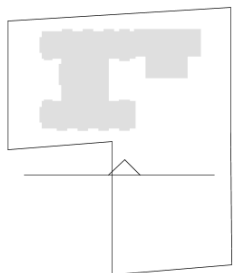


Hotel Ansicht C
1:300



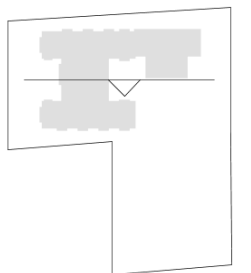


Hotel Ansicht D
1:300



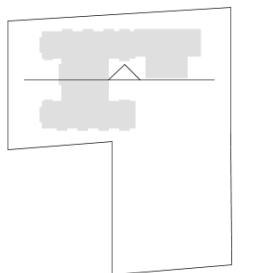


Hotel Ansicht E
1:300





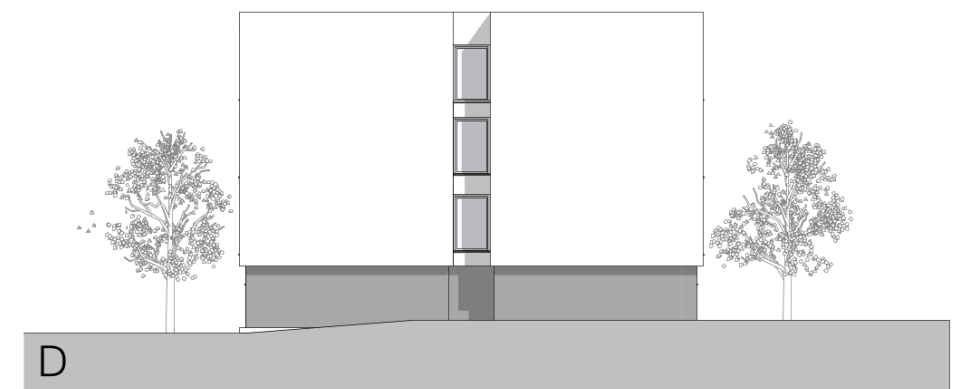
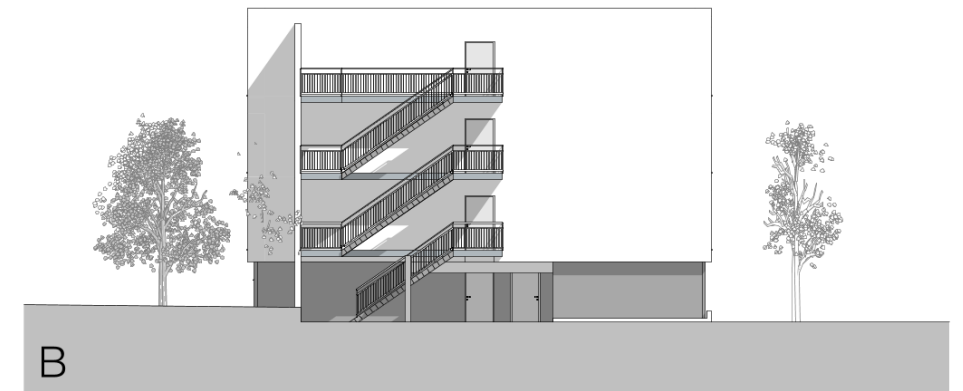
Hotel Ansicht F
1:300



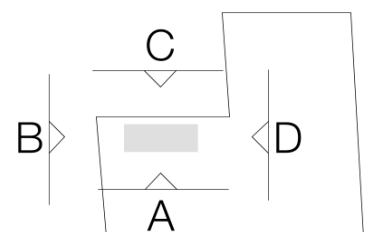


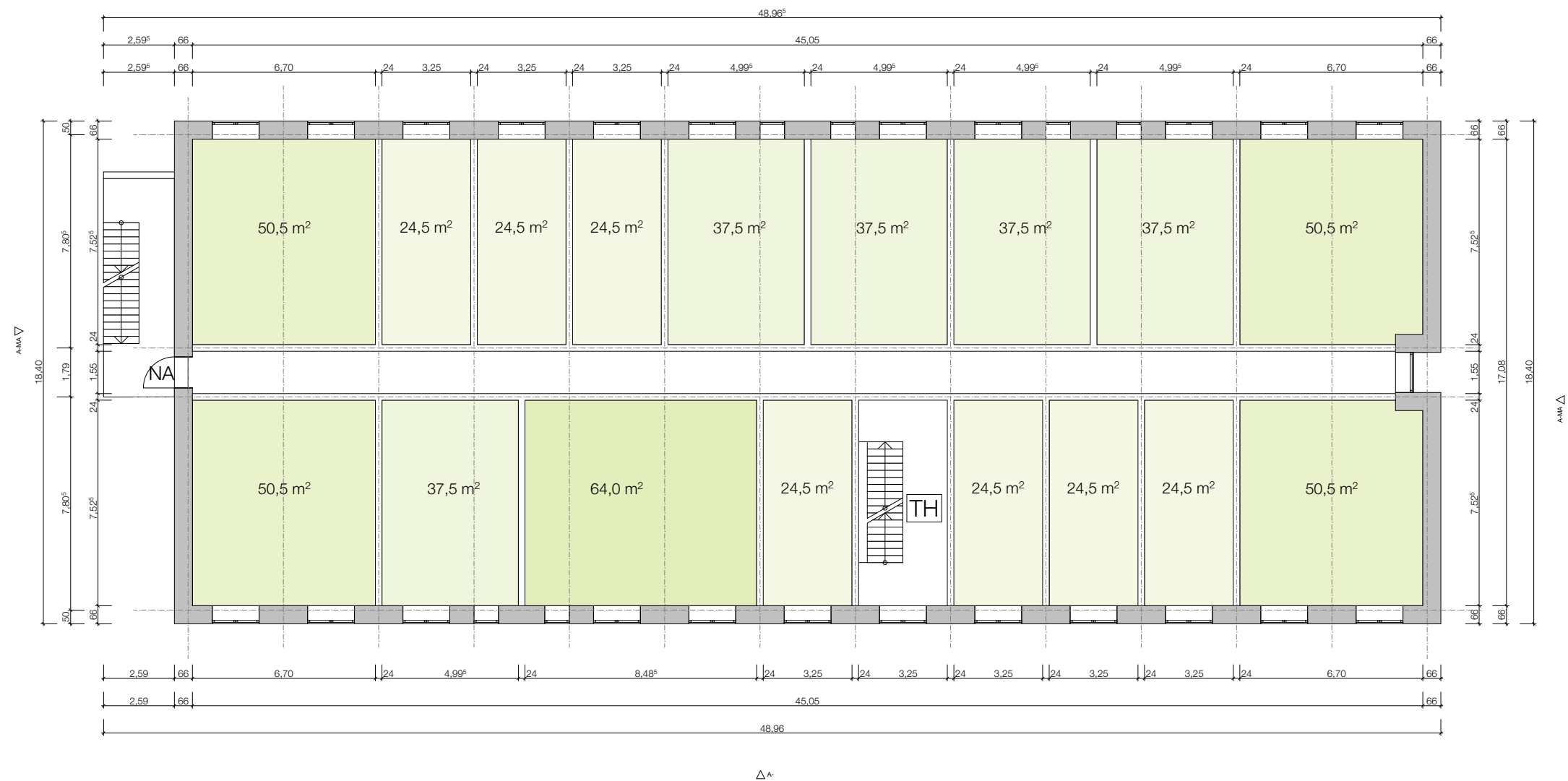


246 Zimmerachsen gesamt

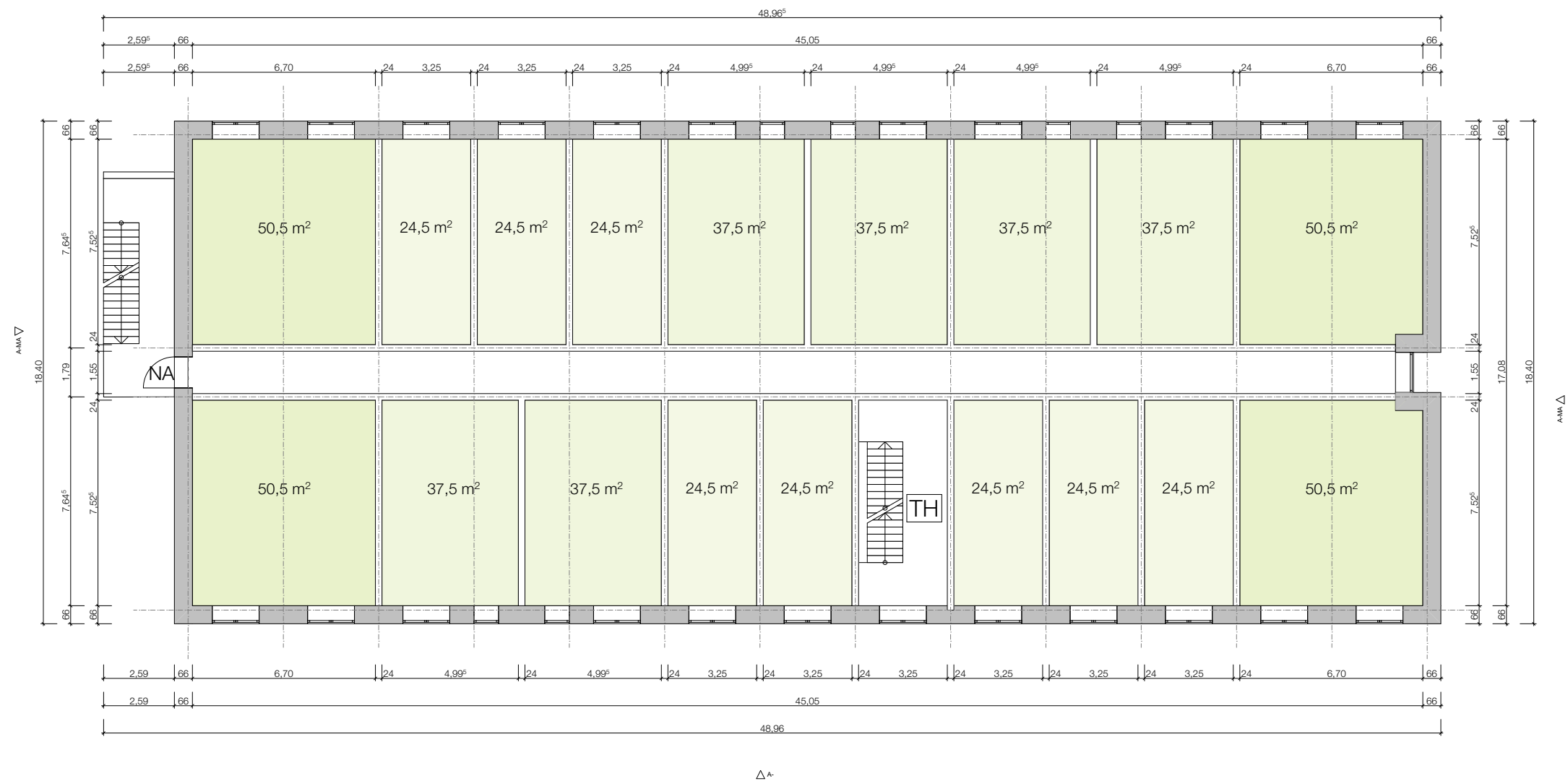


Ansichten Mitarbeiter-Wohnen
1:300

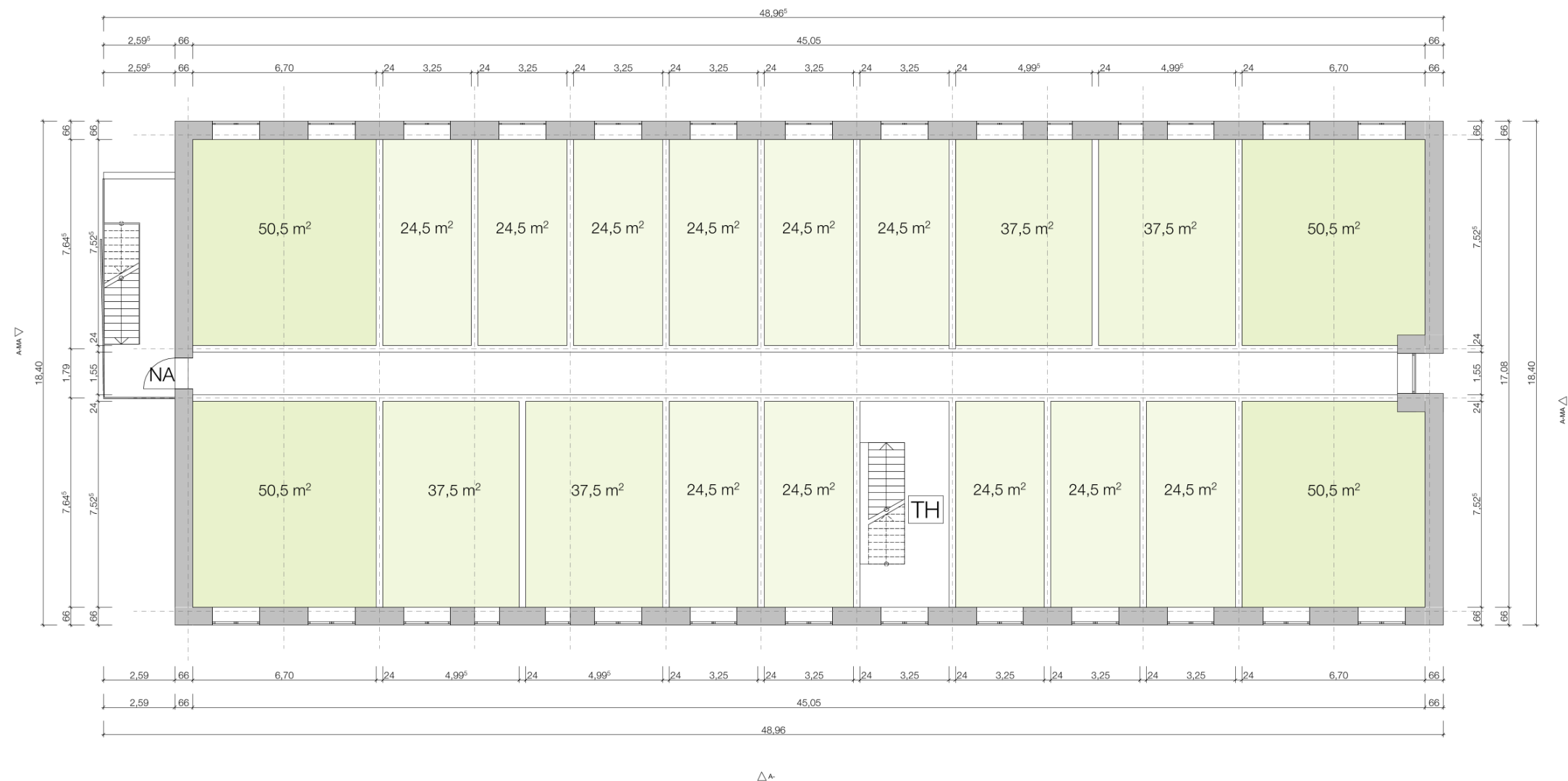




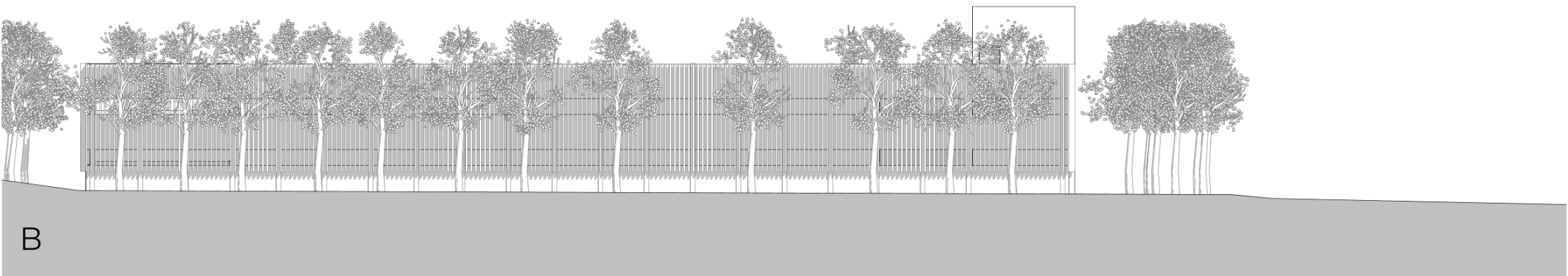
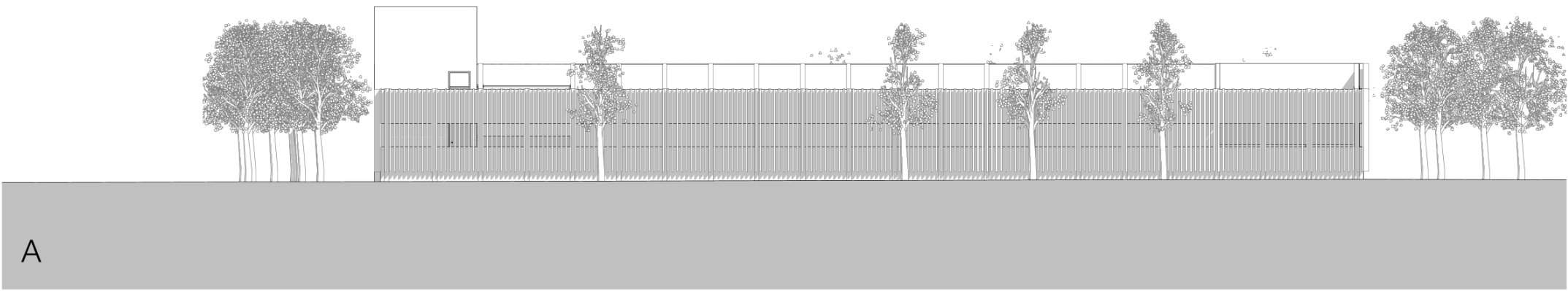
1.OG
Mitarbeiterwohnen
1:200



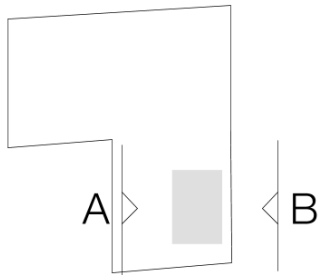
2.OG
Mitarbeiterwohnen
1:200

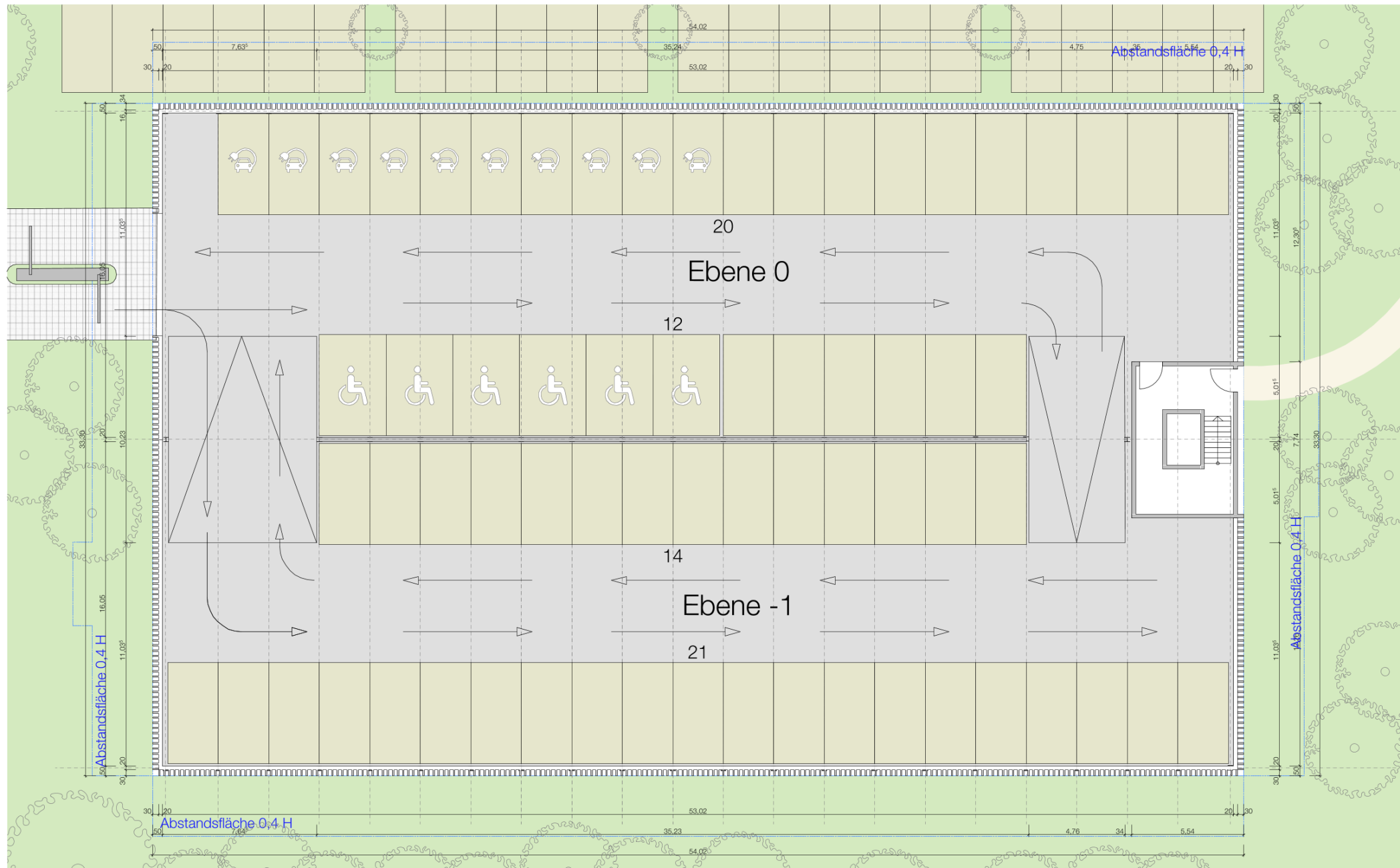


3.OG
Mitarbeiterwohnen
1:200

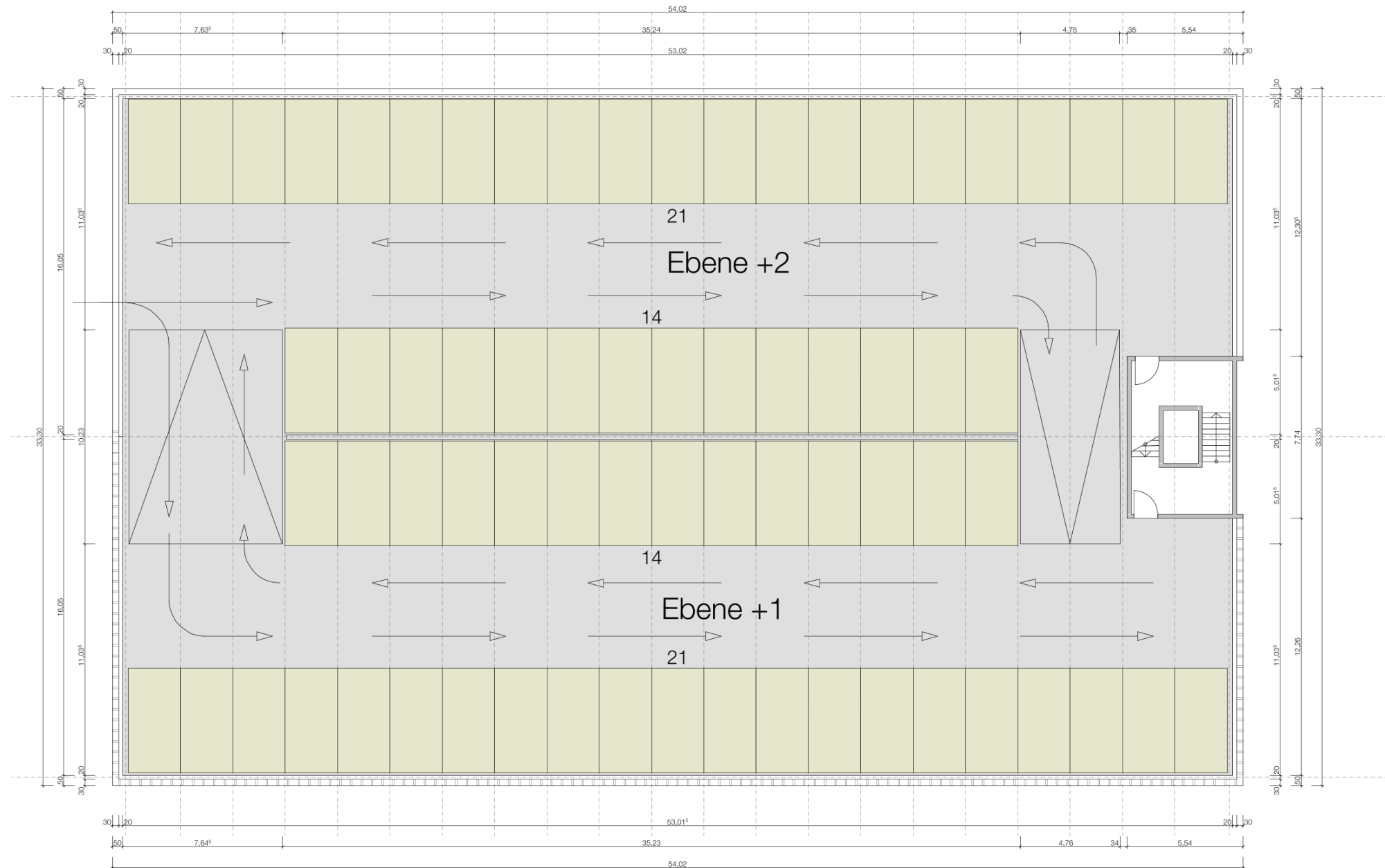


Ansichten Parkpalette
1:300

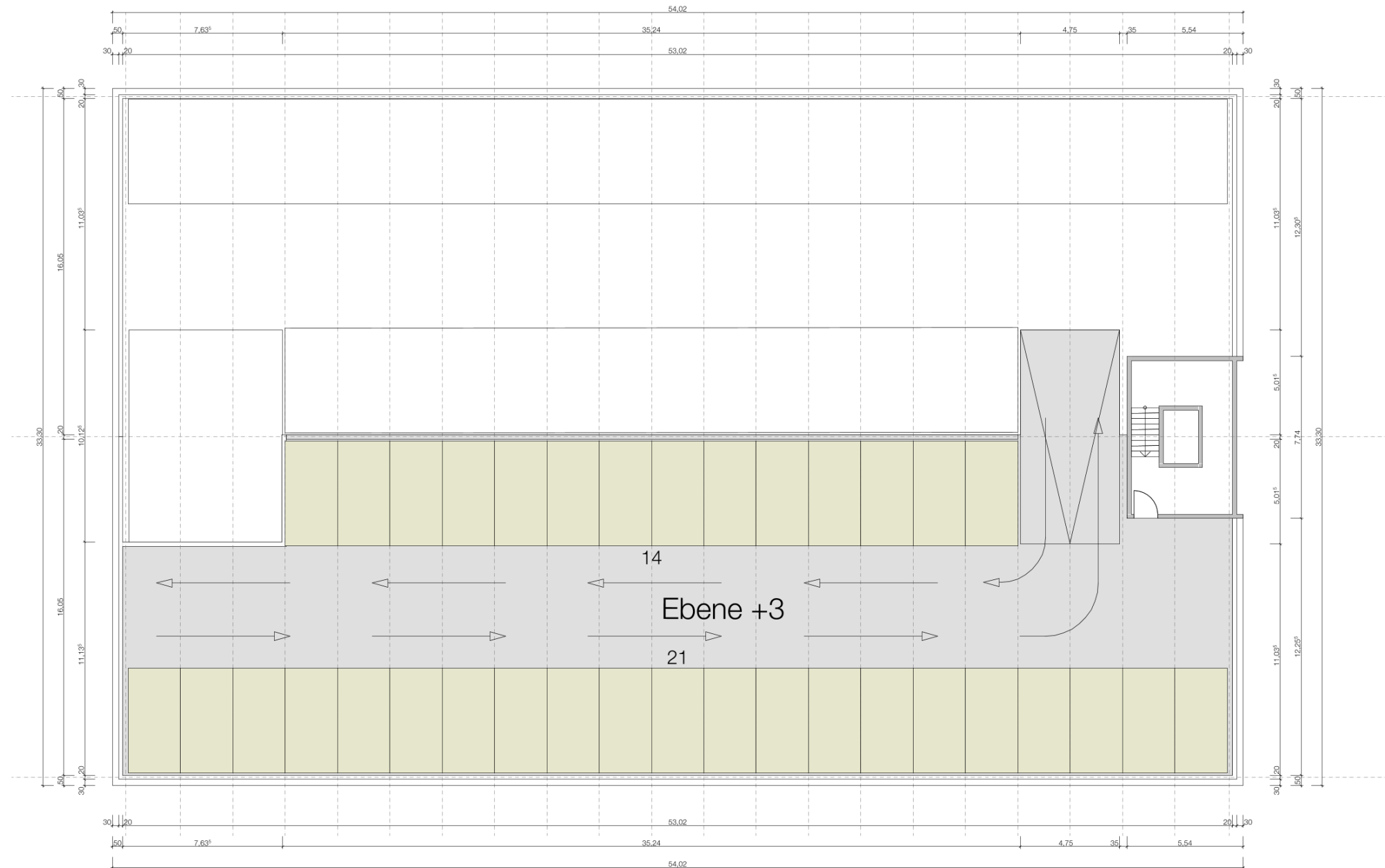




EG (Ebene -1 & Ebene 0)
 Parkpalette
 1:250



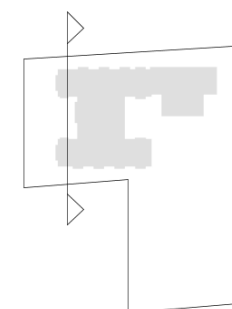
1.OG (Ebene +1 und Ebene +2)
 Parkpalette
 1:250

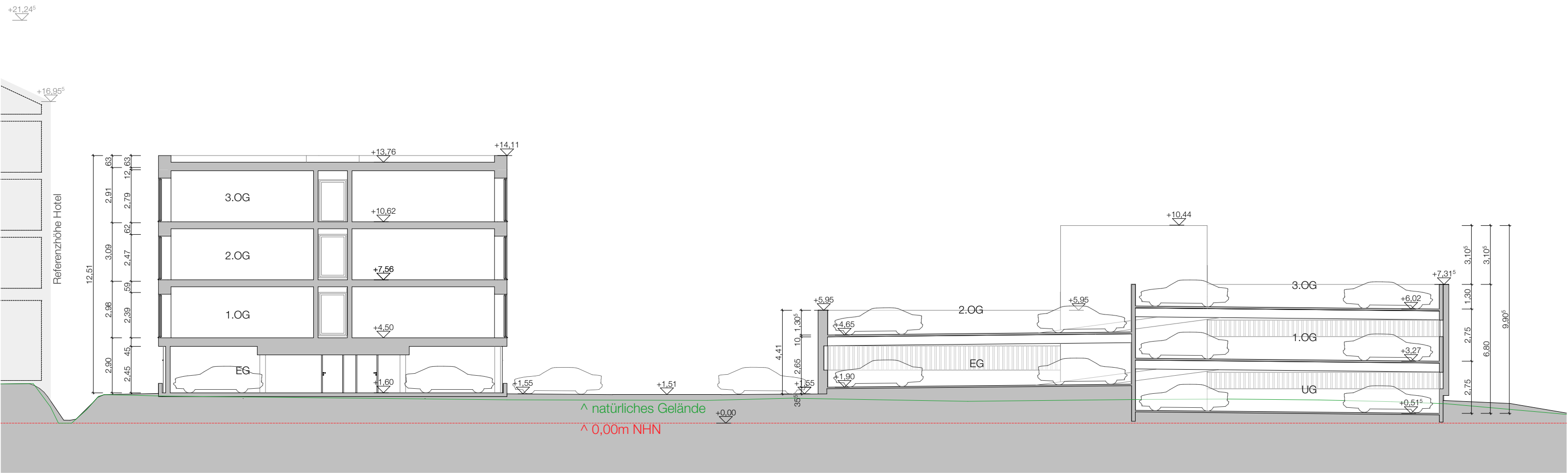


2.OG (Ebene +2)
 Parkpalette
 1:250

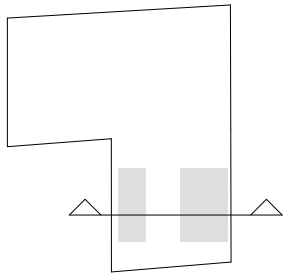


Systemschnitt Hotel
1:200





Systemschnitt Parkpalette und Mitarbeiterwohnen
1:200

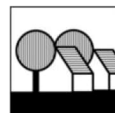


Fachbericht Hochwasser

im Rahmen des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des
„Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ südlich der Ostseeallee



Stand 07.07.2025



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____ - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

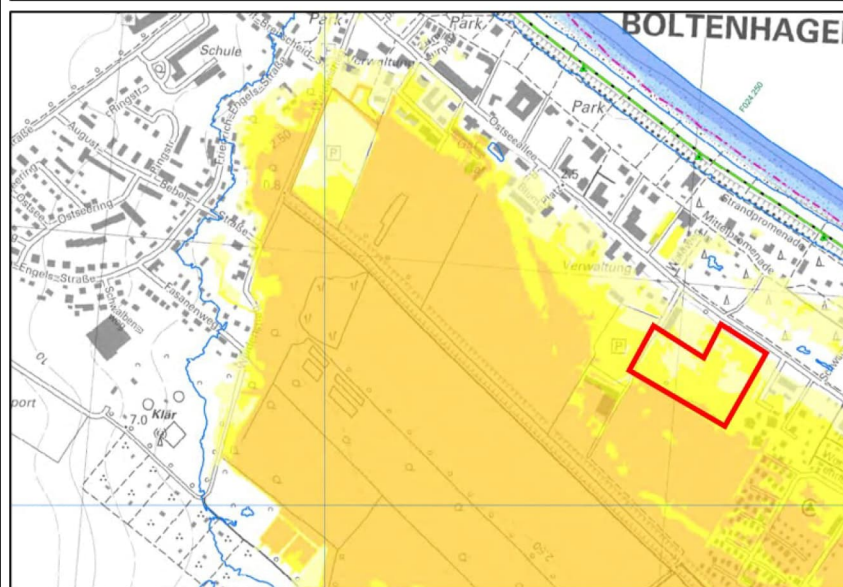
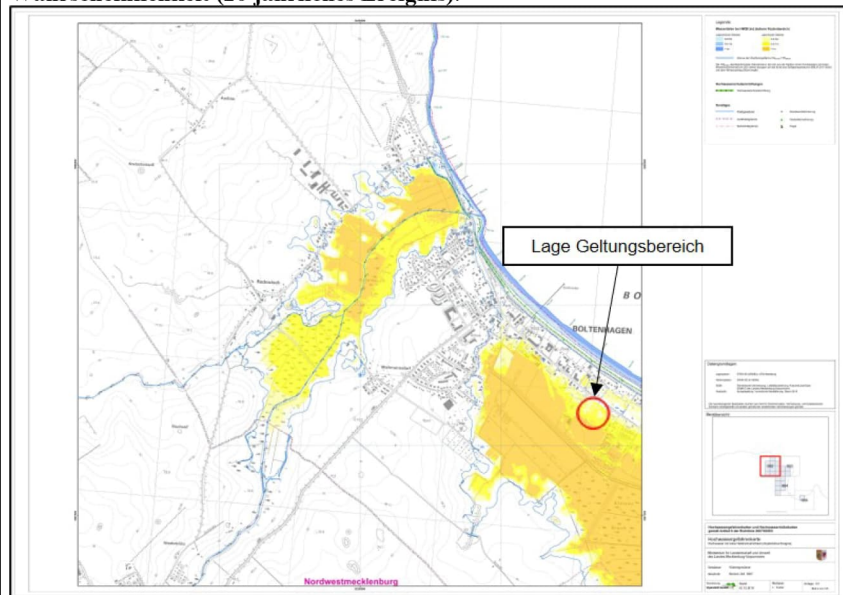
<p><u>Vorbemerkung</u></p> <p>Zur Auseinandersetzung mit dem Auszug der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05.09.2024 mit dem Sachverhalt Hochwasserschutz/Starkregenvorsorge wird dieser Fachbericht als ergänzendes Dokument gefertigt. Zur Veranschaulichung der Gefahren im Falle der Hochwassersituation werden Auszüge aus Hochwassergefahrenkarten mit der Wahrscheinlichkeit des 20 jährlichen Ereignisses mit der Wahrscheinlichkeit des 200 jährlichen Ereignisses und mit der Wahrscheinlichkeit des Extrem-Ereignisses dargestellt. Ebenso werden die Hochwasserrisikokarten mit hoher Wahrscheinlichkeit von 20 Jahren mit mittlerer Wahrscheinlichkeit von 200 Jahren und mit niedriger Wahrscheinlichkeit das Extrem-Ereignis beigefügt. Dies wird als Anlage der Dokumentation beigefügt. Zusätzlich wird der Bestand der Starkregengefahr als extremes Ereignis aus dem Geoportal.MV der Dokumentation beigefügt. Die Konfliktbewältigung der Gemeinde ist in einer gesonderten Karte mit dargestellt. Auch dieses befindet sich in der Anlage in einem gesonderten Dokument und dient als Beantwortung zur Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Thema der Hochwassergefährdung.</p>	<p>zu 7:</p> <p><u>Hochwasserschutz</u></p> <p><u>Bestand und geplantes Vorhaben</u></p> <p>Das Plangebiet gilt gemäß § 78b WHG als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Laut StALU liegt das Plangebiet in einem Küstenabschnitt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das aktuelle Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich durch das StALU mit 3,70 m ü. NHN (vgl. auch Regelwerk-Themenheft 2-5/ 2022) angesetzt. Das Regelwerk-Themenheft 2-5/ 2022 des Ministeriums für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt M-V beinhaltet den Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand für die Dekade 2021 - 2030. Im Regelwerk-Themenheft 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ war das BHW für Boltenhagen noch mit 3,20 m angesetzt worden. Durch das StALU wird klargestellt, dass aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen sind, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist. Das StALU weist darauf hin, dass sich der geplante Hotelneubau in einem potentiellen Überflutungsgebiet befindet. Mit der Errichtung neuer Gebäude wird das Schadenspotential bei Überflutungen erhöht. Die Geländehöhen im Vorhabensbereich liegen bei teils unter + 1,0 m ü. NHN. Bei Versagen der vorhandenen Küstenschutzanlagen sind Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Das StALU empfiehlt, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge (z.B. durch aufgeständerte Gebäude, Verlagerung hochwasserempfindlicher Nutzungen in höhere Stockwerke, Verzicht auf Unterkellerungen) zu berücksichtigen. Siehe Punkt - Hochwassergefahrenkarte – Extremereignis. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Die sich daraus ergebenden rechtlichen Anforderungen des WHG und Baugesetzbuches sind zu berücksichtigen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden ist eine entsprechende dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise erforderlich. Der Vorhabenträger hat sich eingehend mit den Schutzmaßnahmen, die verhältnismäßig sein sollen, auseinandergesetzt, um das Gebäude vor Hochwasser zu schützen. Die entsprechenden Maßnahmen werden bei Durchführung des Bauvorhabens umgesetzt. Laut Fachgutachter sind für Hochwasserereignisse mit hoher und mittlerer Wahrscheinlichkeit unter Umsetzung der Schutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Der Abfluss erfolgt hier aufgrund der Geländebeschaffenheit und vorhandenen Geländestrukturen sowie den geplanten Aufschüttungen und Versickerungsanlagen. Die erwarteten Durchflussmengen können hier durch die geplanten Wasserwege bewältigt werden, ohne dass hier erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Für den Fall von Hochwasser ab 3,20 m NHN und damit auch für ein BHW von 3,70 m werden im Rahmen der Außenanlagenplanung keine Schutzmaßnahmen getroffen. Im Falle des Ausfalls der Küstenschutzanlagen können die Schutzmaßnahmen der Außenanlagenplanung nicht mehr greifen. Hier sind hochbauliche Schutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu treffen. Für das Vorhabengebiet ist daher maßgeblich der Worst Case, also eine Extremereignis niedriger Wahrscheinlichkeit, zu betrachten (vgl. Amtsblatt Nr. 50, HW 200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen). Die geplanten Aufschüttungen verbessern die Situation durch Geländeerhöhung. Dadurch entstehen höher gelegene Bereiche, die weniger anfällig für Überflutungen sind. Die Vergrößerung des Bodenhorizontes zum Grundwasserspiegel mindert die Auswirkungen eines Grundhochwassers und bietet einen vergrößerten Versickerungsraum bei Starkregenereignissen.</p>	
--	--	--

	<p>Bei einem Extremereignis Hochwasser kommt es mit Versagen der Schutzanlagen zu einer flächigen Überflutung im Küstengebiet. Das Wasser kann nicht mehr über Notwasserwege abgeleitet werden.</p> <p>Der Vorhabenträger hat sich mit der Hochwassergefährdung und dem Hochwasserrisiko auseinandergesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine aufgeständerte Bauweise ist aufgrund der städtebaulichen und landschaftsbildlichen Anforderungen nicht möglich. Der Objektschutz wird durch den Bauträger vorgesehen. – Für den Grund-/Hochwasserschutz sind intakte Versickerungsanlagen und intakte Abwasserleitungen zu gewährleisten. – Mobile Maßnahmen sowie die Anordnung der Beherbergungsräume und Wohnungen; Sicherung der Technikräume; operative Maßnahmen. – Der Vorhabenträger sieht zusätzlich bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz an den Gebäuden im Erdgeschoss (EG) und im Kellergeschoss (KG) vor. Bei der Unterkellerung sind auch im Zuge der Brandschutzvorschriften Maßnahmen, die auch für den Hochwasserschutz geeignet sind, eingeplant. Hier ist z. B. der Schutz von technischen Anlagen durch Türen mit speziellen Dichtungen vorgesehen. – Schadstoffeinträge (Havarie) sind durch geeignete Schutzvorkehrungen an Gefahrenquellen zu verhindern. – Hochwasserpfade und Evakuierungspläne sind festzulegen, um den Schutz der menschlichen Gesundheit zu gewährleisten. <p>Damit geeignete Schutzmaßnahmen gegen extreme Hochwasserereignisse realisiert werden können, erachtet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eine gesamtheitliche Betrachtung des Gemeindegebietes und der potentiellen Überflutungsgebiete als notwendig. Ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement der Gemeinde soll Beeinträchtigungen im Eintrittsfall vermeiden bzw. vermindern.</p> <p>Der Verweis auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Niedersachsen wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen rechtlichen Anforderungen sind ohnehin zu beachten.</p> <p>In den Hochwassergefahrenkarten wird dargestellt, welche Gebiete bei verschiedenen Szenarien betroffen sein könnten und welche Wassertiefen nicht auszuschließen sind. Für das Planvorhaben werden drei Szenarien gemäß Artikel 6 Absatz 3 HWRM-RL für die Wismarbucht West hier im Bereich der Gemeinde Boltenhagen dargestellt: Hochwasser mit hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit. Die Gefahrenkarte zeigt die theoretische Gefährdung für die verschiedenen Szenarien. In den Hochwasserrisikokarten werden für diese drei Szenarien die potentiellen Hochwasserschäden abgebildet, u. a. die Anzahl potentiell betroffener Einwohner sowie betroffene Flächen und deren Nutzung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet Wismarbucht West ist der Worst Case, also ein Extremereignis mit Versagen der Schutzanlagen unter Berücksichtigung des Klimawandels, für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte sollen vor schädlichen und erheblichen Auswirkungen bewahrt werden. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bezieht sich bei den Betrachtungen der Hochwassergefahren und -risiken auf das Amtsblatt Nr. 50. Es fand eine Überprüfung der Karten mit den aktuellen Karten im Umweltkartenportal des LUNG M-V statt. Die Ergebnisse stimmen im Wesentlichen überein. Lediglich die Zahl der betroffenen Einwohner in der Hochwasserrisikokarte für ein Extremereignis unterscheidet sich. In der Karte des Amtsblattes M-V Nr. 50 wird die Zahl der betroffenen Einwohner mit 900 angegeben, in der aktuellen Karte des LUNG M-V mit 970. Um auf der sicheren Seite zu sein, geht die Gemeinde von der höheren Zahl 970 der betroffenen Einwohner aus.</p>	
--	---	--

<p><u>Themenkarten zu Hochwasser und Starkregen</u> Zur Illustration werden die erforderlichen Karten eingefügt. Es handelt sich hier nicht um Inhalte von Stellungnahmen. Insofern verzichten wir hier bei den Karten auf den Kopf mit Stellungnahme von/vom, sondern lassen das im Grunde frei. Die folgenden Karten sind zur Dokumentation der Abwägungsergebnisse beigelegt. Sie sind den entsprechenden Texten zugeordnet. Für die Bewertung der Oberflächenwasser- und Gefahrensituation wird eine gesonderte Tabelle eingefügt, die die Sachverhalte darstellt. Auf der linken Seite sind jeweils die Gefahrenkarten eingefügt, anstelle der Stellungnahme. Ergänzungen ergeben sich durch den Text. Dieser dient als Bewertung der Stellungnahme.</p>	<p>Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. Auch bei extremen Starkregenereignissen ist durch die geplante Geländemodellierung und das Muldensystem eine gegenseitige Ableitung des Oberflächenwassers zwischen dem Pflegeheim und dem Hotelgrundstück möglich, ohne dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke kommt. Die geplanten Maßnahmen tragen somit den Anforderungen an eine geordnete und schadlose Oberflächenwasserableitung Rechnung und berücksichtigen die Belange der Nachbargrundstücke sowie die Vorgaben der unteren Wasserbehörde. Erhebliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Mensch auch in Bezug auf das benachbarte Pflegeheim sind nicht zu erwarten.</p> <p>Aufschüttungen erhöhen den Grundwasserflurabstand. Somit kann der Gefahr durch einen erhöhten Grundwasseranstieg bei den in Zukunft zu erwartenden erhöhten Gesamtniederschlagsmengen aus Starkregen- und Dauerregenereignissen entgegengewirkt werden.</p> <p>Im Amtsblatt M-V Nr. 50 vom 16.12.2019 erfolgt laut LUNG M-V die öffentliche Bekanntmachung der Gefahren- und Risikokarten. Im Folgenden sind Einzelkarten und Auszüge ohne Maßstab aus den Einzelkarten der Übersichtskarte HWGK/HWRK M-V 2019 dargestellt. In den Abbildungen ist die ungefähre Lage des Geltungsbereiches eingetragen. Der Code des Risikogebietes für die Überflutungsfläche bei einem Extremereignis ist DEMV_RG_963_CW. Die gelb bis dunkel gelb gekennzeichneten Bereiche beziehen sich auf Gebiete, die in durch Küstenschutzanlagen geschützten Gebieten liegen. In Bezug auf das Hochwasserrisiko, insbesondere für die niedrige Wahrscheinlichkeit eines extremen Hochwassers, wurden verschiedene Schutz- und Vorsorgemaßnahmen betrachtet. Die Betrachtung erfolgte unter Einbeziehung des entsprechenden Fachplaners.</p>
--	---

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____ - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

Auszug Hochwassergefahrenkarte LUNG M-V, Amtsblatt Nr. 50; Hochwasser - hohe Wahrscheinlichkeit (20 jährliches Ereignis).



Hochwassergefahrenkarten

Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb eines hochwassergeschützten Bereiches. Die Geländehöhen liegen laut Vermessung zwischen ca. 0,80 m im Südwesten und Süden des Plangebietes und ca. 2,32 m im Bereich der Straße Ostseeallee. Es besteht ein Versatz des Randes des Plangebietes (Niveau Ostseeallee) und dem nördlichen Plangelungsbereich von 0,50 m bis 0,60 m. Im Bereich des Hotelkomplexes ist der Bezugspunkt mit einer Bezugshöhe von 2,25 m vorgesehen. Aufschüttungen sind vorgesehen und für die Errichtung der baulichen Anlagen erforderlich. Die Aufschüttungen stellen durch Erhöhung des Geländes einen zusätzlichen Schutz vor Gefahren und Schäden durch Hochwasser dar. Das StALU hatte mitgeteilt, dass im Falle eines Extremereignisses Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten sind. Das heißt, unser Risikobereich würde dann 0,45 m betragen, die nicht geschützt sind. Durch die Aufschüttungen entsteht eine Verbesserung. Eine noch höhere Aufschüttung des Geländes ist aus städtebaulichen und landschaftlichen Erwägungen nicht geboten. Auch aus der Umgebungssituation lässt sich dies nicht ableiten.

Laut den Erläuterungen des LUNG M-V 2019 wird für den Bereich der Küste, in dem das Plangebiet liegt, ein 20-jährliches Ereignis (HW 20) für ein Ereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit herangezogen. Da HW20 ein extremeres Ereignis ist, umfasst es in der Regel auch die Wasserstände und -tiefen, die bei einem HW10 auftreten würden. Für das Gebiet Wismarbucht West wird laut StALU für das HW20 ein Erreichen eines Ostseewasserstandes von 1,9 m (siehe Amtsblatt M-V Nr. 50) angenommen. Für den Eintritt des HW 20 besteht mit den aktuellen Geländehöhen im Vorhabengebiet die Gefahr durch Hochwasser und erhöhte Grundwasserstände von 0 m bis 1 m. Die Geländehöhen des Plangebietes liegen derzeit laut Vermessung maßgeblich zwischen 0,80 m im südlichen und südwestlichen Plangebiet und ca. 1,50 m in den nördlichen Bereichen. Zur Ostseeallee steigt das Gelände im nordöstlichen Bereich ca. 2,32 m auf das Niveau der Straße an.

Im Bereich des Hotelkomplexes wird die Bezugshöhe mit 2,25 m vorgegeben.

Im Bereich des Mitarbeiterwohnens wird die Bezugshöhe von 1,60 m und im Bereich des Parkens mit 1,00 m und 1,90 m vorgesehen.

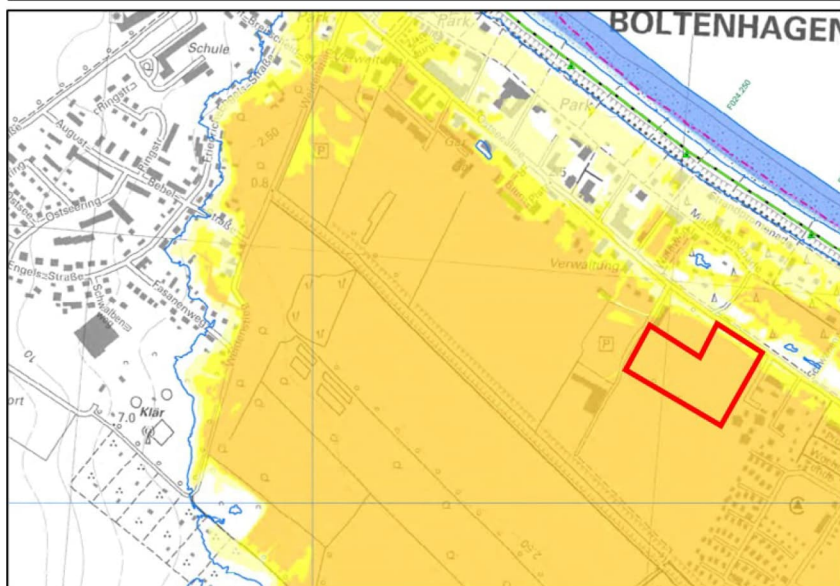
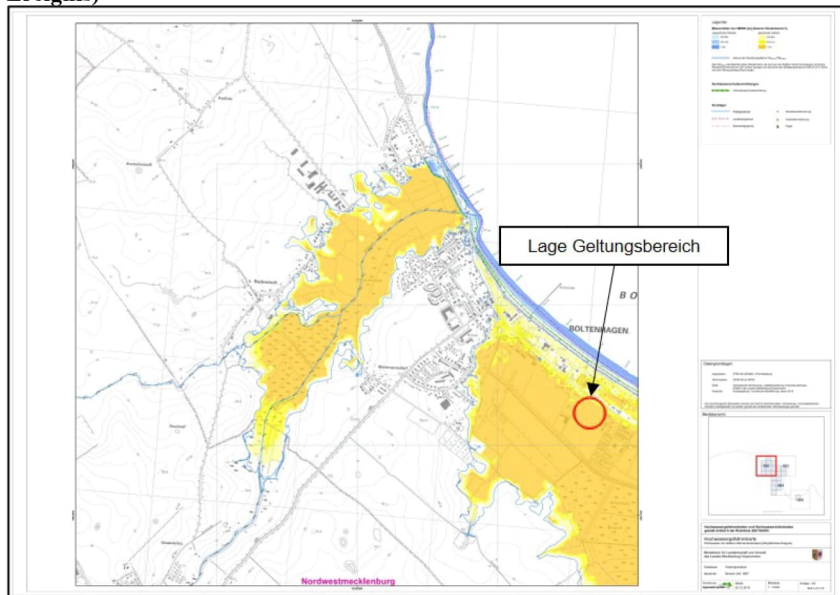
Durch die Aufschüttungen entsteht eine Verbesserung der Situation.

Im Bereich des Parkens ist eine erhebliche Betroffenheit der Baukörper bei Eintritt eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Bauliche Schutzmaßnahmen werden durch den Bauträger ohnehin vorgesehen. Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand daher nicht von erheblichen Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter durch ein HW 20-Ereignis ausgegangen.

Für die Parkpalette werden laut Vorhabenträger operative Maßnahmen vorgesehen: die PKW's müssen entfernt und die Elektroversorgung abgeschaltet werden, dann ist eine mögliche Überflutung unkritisch.

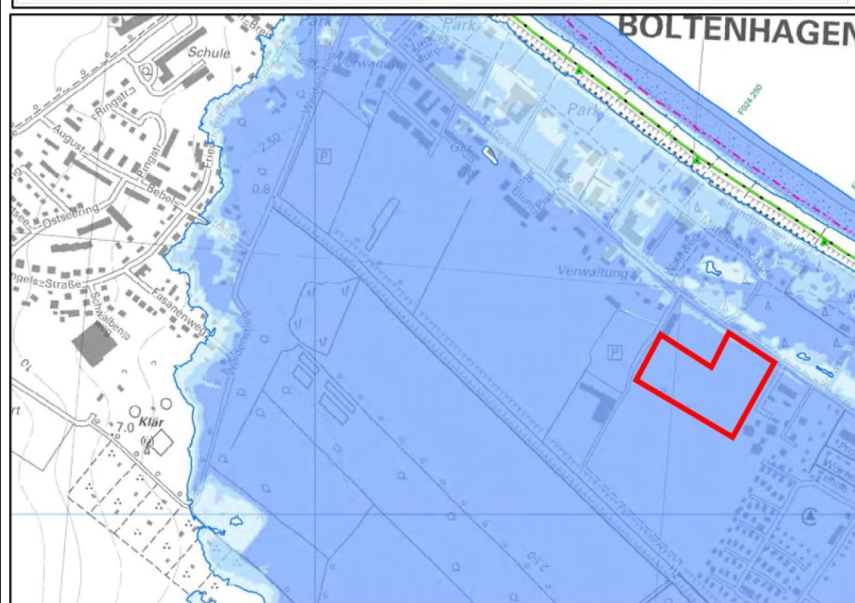
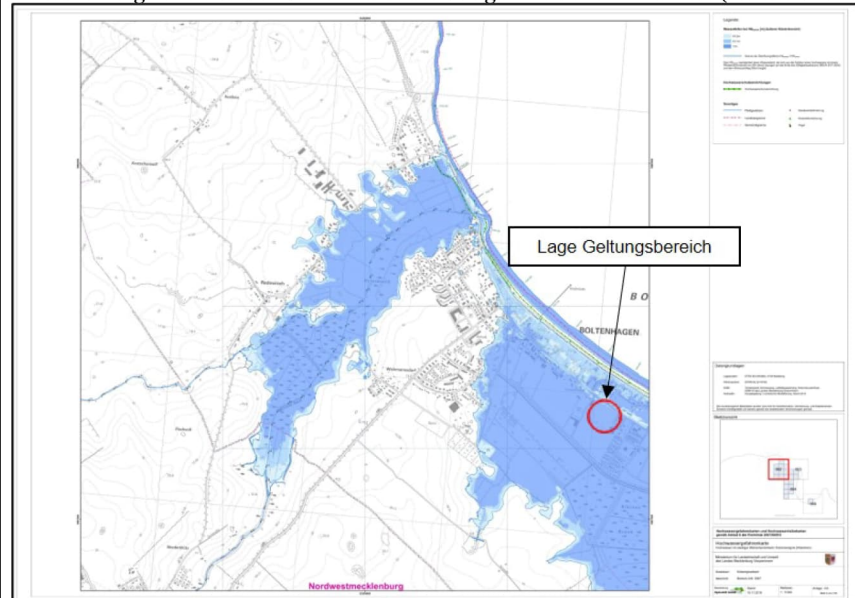
Hochwassergefahrenkarte: Hochwasser - mittlerer Wahrscheinlichkeit (200 jährliches Ereignis)



Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit

Laut den Erläuterungen des LUNG M-V 2019 wird im Bereich der Küste ein 200-jährliches Ereignis (HW 200) für das Ereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit herangezogen. Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt für das Ereignis laut StALU 2,7 m NHN. Für den Eintritt des HW 200 besteht mit den aktuellen Geländehöhen im Vorhabengebiet die Gefahr durch Hochwasser und erhöhte Grundwasserstände. Auf der derzeitigen Bestandsfläche könnten Wassertiefen von 0 -1 m entlang der Ostseeallee und über >1 m innerhalb des Plangebietes auftreten. Durch die geplanten Aufschüttungen und die Beachtung der Bezugshöhe für die Bebauung von 2,25 m im Bereich des Hotelkomplexes, 1,60 m im Bereich des MA-Wohnens, 1,00 m und 1,90 m im Bereich Parken, wird die Beeinträchtigung durch Hochwasser bereits reduziert. Im Erdgeschoss des Hotels sind keine Schlafräume vorgesehen, so dass hier Konfliktpotenzial reduziert wird und nicht von einer Gefahr für die menschliche Gesundheit ausgegangen wird. Der Vorhabenträger sieht zusätzlich bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz an den Gebäuden im EG und im KG vor. Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand daher nicht von erheblichen Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter durch ein HW 200-Ereignis ausgegangen.

Hochwassergefahrenkarte: Hochwasser niedrige Wahrscheinlichkeit (Extrem-Ereignis)



Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis

Im Folgenden werden Wassertiefen sowohl für Überflutungsflächen als auch hochwassergeschützte Bereiche im Falle des Worst Case Ereignisses geringer Wahrscheinlichkeit - Extrem-Ereignis HQ_{extrem} betrachtet. Laut den Erläuterungen des LUNG M-V 2019 wird im Bereich der Küste im Falle des extremen Wasserstandes HW_{extrem} die Daten für ein $HW_{200} + 50$ cm Klimazuschlag + Anlagenversagen (Schutzanlagen) herangezogen. Im Falle des Eintritts des HW_{extrem} wird der küstennahe Bereich großflächig überflutet. Im größten Teil des Hochwasserrisikogebietes der Gemeinde Boltenhagen südlich der Ostseeallee und somit im Vorhabengebiet ist mit potentiellen Wassertiefen von >1 m zu rechnen. Aufgrund der Topographie und Hydromorphologie wird bei einem solchen Extremereignis von der großflächigen Überflutung des küstennahen Gebietes auch südlich der Ostseeallee ausgegangen. Bei den laut StALU erwarteten Einstauhöhen von 2,70 m und damit der Überschreitung der geplanten Bezugshöhe von 2,25 m des Sondergebietes Hotel und Parken und dem mit 1,60 m niedriger gelegenen Mitarbeiterwohnen durch das Hochwasser bei einem Extremereignis mit Anlagenversagen können aufgrund der großflächigen Überflutung auch Notwasserwege Hochwasser nicht mehr ableiten. Laut Stellungnahme des StALU liegt der für das Hotel geplante Küstenabschnitt landseitig des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ (§ 136 LWaG MV) und wird durch eine Vollschutzdüne vor Überflutungen geschützt. Das Bemessungshochwasser wird in diesem Bereich laut Stellungnahme des StALU mit 3,70 m ü. NHN angesetzt. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sind Küstenschutzanlagen sowie weitere Belange des Küstenschutzes vom o. g. Vorhaben nicht betroffen, da die seeseitige Grenze der betroffenen Flurstücke ca. 280 - 300 m von der Küstenlinie entfernt ist. Der Anpassung des VB-Planes Nr. 18 wurde aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes seitens des StALU zugestimmt. Laut Hinweis der Behörde liegen die Geländehöhen des Plangebietes teils unter + 1,0 m ü. NHN. Somit sind bei Versagen der Küstenschutzanlagen im Falle eines Extremereignisses Einstauhöhen von bis zu 2,70 m zu erwarten. Es wird daher empfohlen, ein geeignetes Hochwasserrisikomanagement bei der Bauplanung einzuplanen und bauliche Hochwasservorsorge zu berücksichtigen. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Der Bereich des Tarnewitzer Bachs ist durch ein Absperrbauwerk mit einer Höhe von 3,65 m über NHN im Zusammenhang mit dem Tarnewitzer Deich geeignet, gegen einströmendes Ostseehochwasser abzusichern. Zudem verfügt der Tarnewitzer Bach über eine Verwaltung, die seine Aufnahmefähigkeit zusätzlich erhöht. Laut Behörde sind auch bei einer 36-stündigen Verschlusszeit des Wehres am Tarnewitzer Bach keine Schäden für die Ortslage Boltenhagen zu erwarten, auch wenn die Verwaltung dann überströmt werden würde. Laut Mitteilung des StALU bietet bei einem Extremereignis mit langer Verschlusszeit des Absperrbauwerks der Polder, der zwischen dem Tarnewitzer Bach und Boltenhagen gelegen ist, ein großes Retentionsvolumen. Es sind daher keine Gefährdungen der Ortschaft Boltenhagen bei Verschlusszeiten bis 48 Stunden auszumachen.

Maßnahmen

Der Vorhabenträger hat sich mit der Hochwassergefährdung und dem Hochwasserrisiko auseinandergesetzt und hat folgende Vorsorge- und Schutzmaßnahmen vorgesehen:

Hotel:

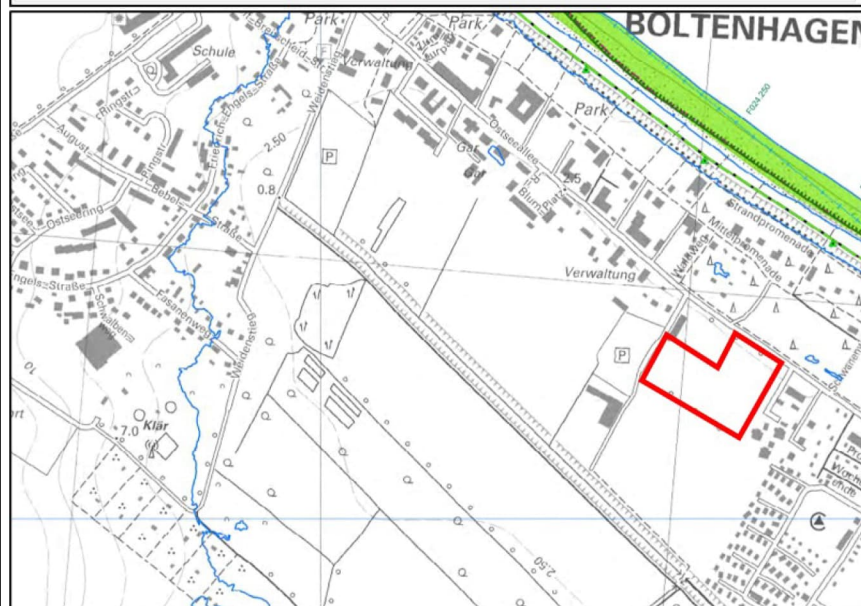
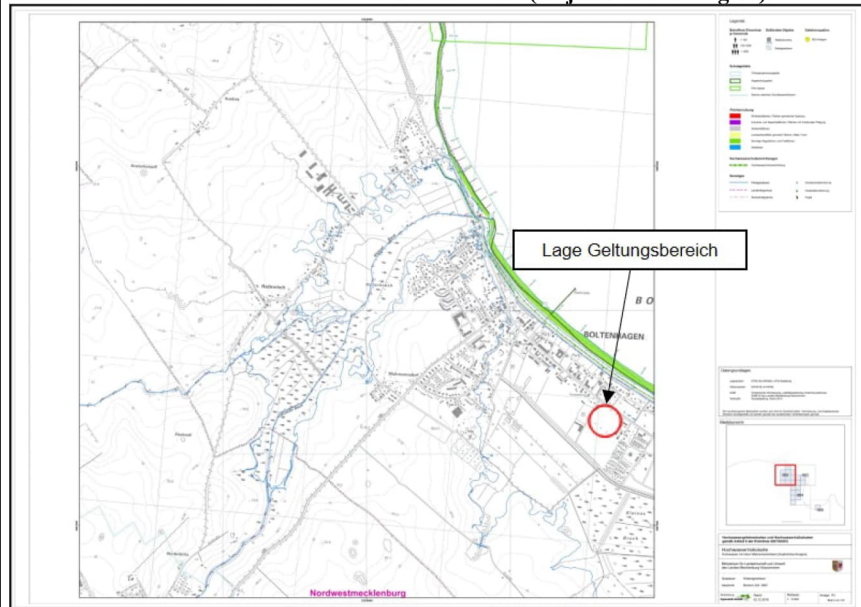
- Anordnung Beherbergungsräume ab 1. OG (+ 7,11 NHN),
- vorzugsweise Anordnung von Technikräumen mit sicherheitsrelevanter sowie hochwertiger Technik in den Obergeschossen bzw. Schutz durch Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken),
- Schutz der EG-Eingänge durch mobile Maßnahmen (Sandsäcke).
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

MA-Wohnen:

- Anordnung der Wohnungen ab 1. OG (+ 4,50 NHN), im EG nur Parkplätze, Abstellräume und Technik,

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____ - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

Hochwasserrisikokarte - hohe Wahrscheinlichkeit (20 jährliches Ereignis)



- Sicherung der Technikräume durch den Einbau von Hochwasserschutztüren oder mobile Maßnahmen (z.B. Dammbalken),
- bei Erfordernis zusätzlich operative Maßnahmen durch den Einsatz mobiler Pumpen.

Parkpalette:

- operative Maßnahmen: die PKW's müssen entfernt und die Elektroversorgung abgeschaltet werden, dann ist eine mögliche Überflutung unkritisch.

Hochwasserrisikokarten

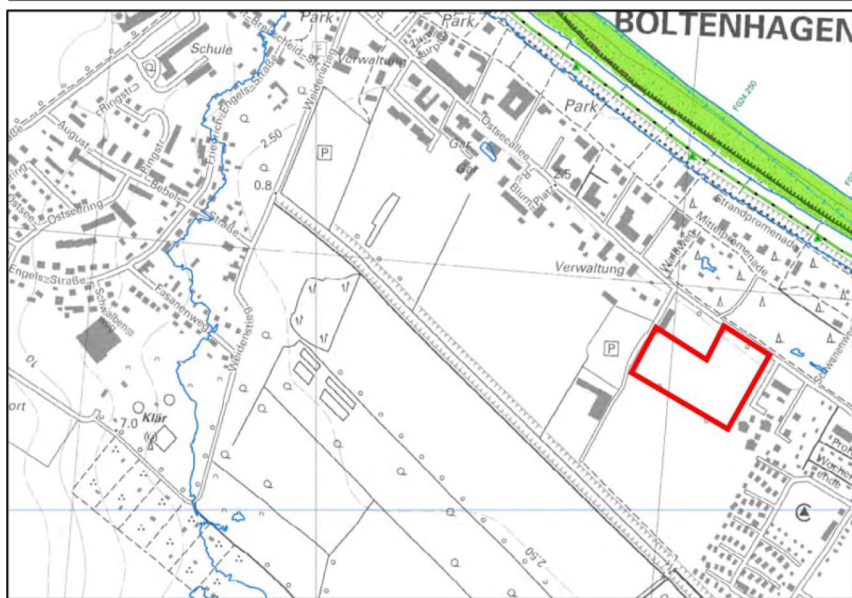
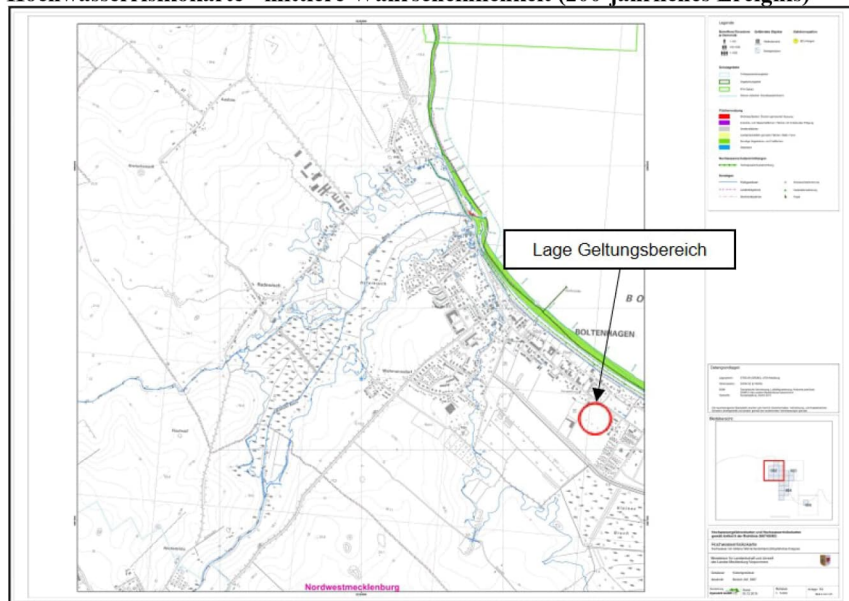
Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit

In den Hochwasserrisikokarten werden für die oben beschriebenen Szenarien der Hochwassergefahr hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit die potentiellen Hochwasserschäden abgebildet, u. a. die Anzahl potentiell betroffener Einwohner und welche Flächennutzung betroffen ist. Die Lage im Hochwasserrisikogebiet Wismarbuch West ist bei Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte sollen vor schädlichen und erheblichen Auswirkungen bewahrt werden.

Für ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (20-jährliches Ereignis) sind in der Hochwasserrisikokarte des LUNG M-V 2019 keine zu erwartenden Schäden abgebildet. Durch die geplanten Aufschüttungen, Versickerungsflächen und die Regelung der Ableitung des Niederschlagswassers sowie Gebäudeschutzmaßnahmen des Bauträgers geht die Gemeinde nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter im Falle eines HW 20 aus.

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____ - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseecallee

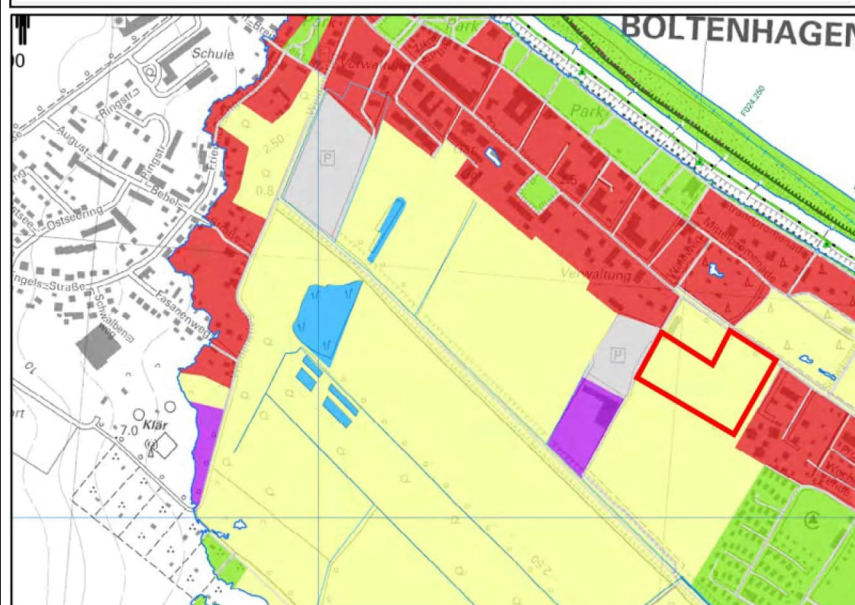
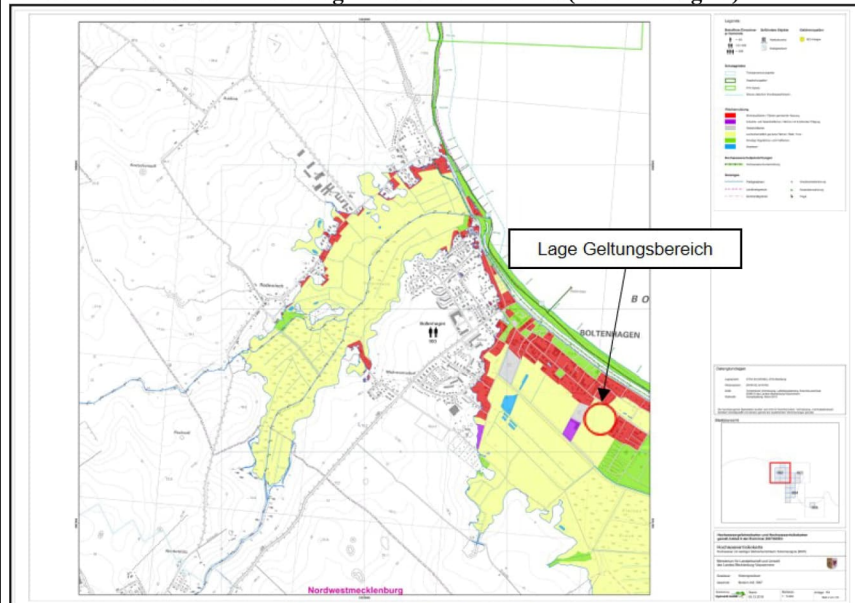
Hochwasserrisikokarte - mittlere Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis)



Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit

Für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis) sind in der Hochwasserrisikokarte des LUNG M-V 2019 keine zu erwartenden Schäden im Bereich des Plangebietes dargestellt. Die Gemeinde geht daher bei Umsetzung der geeigneten und verhältnismäßigen Schutzmaßnahmen nicht von einer erheblichen Betroffenheit der relevanten Schutzgüter im Plangebiet aus.

Hochwasserrisikokarte – niedrige Wahrscheinlichkeit (Extremereignis)



Hochwasserereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit

Für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis sind in der Hochwasserrisikokarte des LUNG M-V 2019 (Amtsblatt Nr. 50) eine Betroffenheit der Fläche des Plangebietes dargestellt. Hier wird noch von einem BHW von 3,20 m ausgegangen. Das Gelände des geplanten Vorhabens wird im Bestand als betroffene landwirtschaftliche Fläche abgebildet. Mit Umsetzung des Vorhabens wird das Gelände durch Aufschüttungen erhöht. Hier sind die besonderen Anforderungen an wild abfließendes Oberflächenwasser auf und von benachbarten Grundstücken zu beachten. Die Umsetzung der entsprechenden Schutzmaßnahmen sind durch den Bauträger vorzunehmen. Gefahrenquellen für Schadstoffeinträge in das Hochwasser und dadurch mögliche Havarien sind bereits vorsorglich in der Planung zu vermeiden.

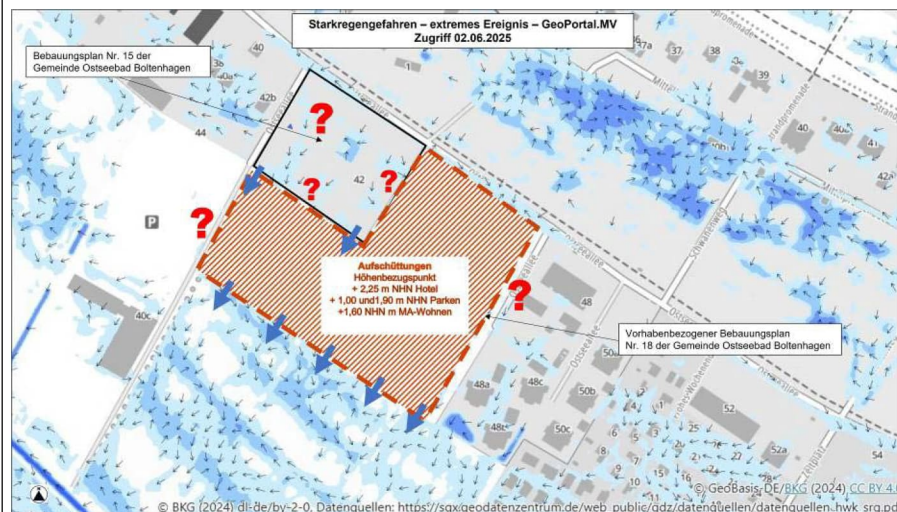
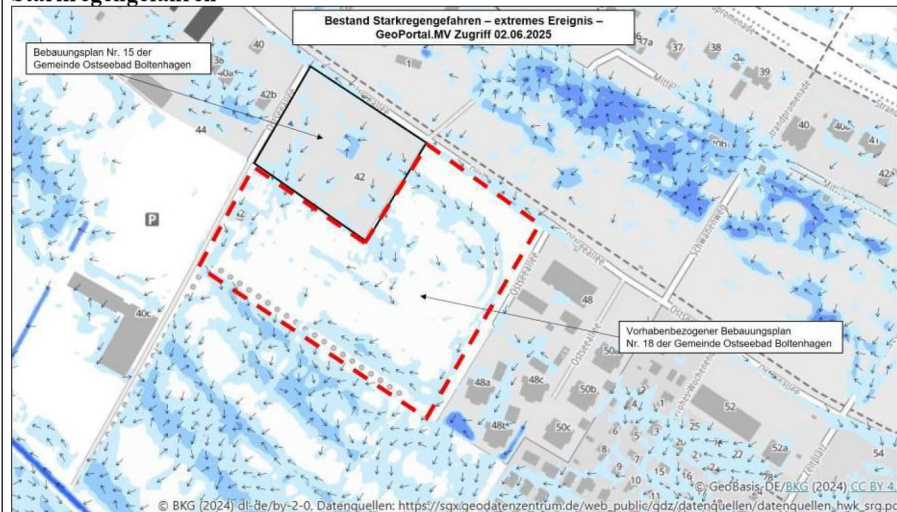
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bezieht sich bei den Betrachtungen der Hochwassergefahren und -risiken auf das Amtsblatt Nr. 50. Bei der Überprüfung der Karten mit den aktuellen Karten im Umweltkartenportal des LUNG M-V Zugriff: 2025 (angepasstes BHW 3,7 m NHN (StALU)) wurde festgestellt, dass die Ergebnisse übereinstimmen. Lediglich die Anzahl der betroffenen Einwohner in Boltenhagen weicht im aktuellen Kartenportal ab: im Amtsblatt Nr. 50 werden in der Hochwasserrisikokarte 900 betroffene Einwohner dargestellt, im LUNG M-V 970 betroffene Einwohner. Um auf der sicheren Seite zu sein, geht die Gemeinde von 970 betroffenen Einwohner aus.

Durch die Aufschüttungen und Geländemodellierung und nach Umsetzung der entsprechenden und geeigneten Vorsorge- und Schutzmaßnahmen insbesondere den o.g. baulichen, mobilen und operativen Schutzmaßnahmen, ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit von Leben und Gesundheit auszugehen. Damit geeignete Schutzmaßnahmen gegen extreme Hochwasserereignisse realisiert werden können, erachtet die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eine gesamtheitliche Betrachtung des Gemeindegebietes und der potentiellen Überflutungsgebiete als notwendig.

FAZIT: Der Vorhabenträger hat sich mit dem Worst Case - Extremereignis Hochwasser eingehend auseinandergesetzt. Durch bauliche, mobile und operative Schutzmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, für Leben und Gesundheit, und Belange der Umwelt und Sachgüter durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____ - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseecallee

Starkregengefahren



Starkregenvorsorge/Systemversagen

Bei Starkregenereignissen erfolgt für den Bereich Mitarbeiterwohnen die Entleerung der Regenwasserrückhalteflächen- und -mulden in den öffentlichen Kanal, in den Bereichen des Sondergebietes Hotel + Parken durch Versickerung. Erst bei einem Systemversagen und nach dem Überlaufen der Versickerungsanlagen bei extremen Starkregenereignissen in den Außenanlagen erfolgt die Ableitung über Notwasserwege maßgeblich über die Grundstücksgrenzen Richtung Süden in die Bereiche der Wiesenflächen und in geringem Maße auf das südöstlich gelegene unbebaute Grundstück. Benachbarte Grundstücke insbesondere das Pflegeheim sollen durch wild abfließendes Wasser nicht beeinträchtigt werden. Laut Fachplaner wird dies durch das geplante Muldensystem und die Versickerungsanlagen gewährleistet. Aufgrund der Umlenkung des Wasserflusses bei Starkregenereignissen über „Notwasserwege“ sollen neue Überflutungsbereiche durch den Fachplaner ausgeschlossen werden. Dies wurde in der gutachterlichen Betrachtung und Bewertung berücksichtigt. Laut fachplanerischem Bericht sind die Notwasserwege vom Nachbargrundstück des Pflegeheims, welche bei Systemversagen über die Grundstücksgrenzen hinaus auf die Teilgrundstücke Hotel + Wohnen Mitarbeiter führen im Bericht Vorplanung entsprechend berücksichtigt.

Bestand Starkregengefahren

Bei einem extremen Starkregenereignis zeigt sich in der Bestandskarte eine deutliche Tendenz der Abflussrichtung in südliche Richtung hin zu tieferliegenden Bereichen am Rand des Plangebietes und zu tieferliegendem Gelände außerhalb des Plangebietes. Die Fließrichtung wird hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen überprüft und durch den Fachplaner bewertet. Aufgrund der Aufschüttungen im Rahmen des geplanten Vorhabens sowie des geplanten Gebäudebestandes ist sowohl der geänderte Abfluss des Oberflächenwassers von dem Grundstück des Pflegeheims auf das Plangebiet, als auch vom Plangebiet auf das benachbarte Grundstück zu betrachten.

Sachverhalt Aufschüttungen/Starkregen/Systemversagen

Betrachtungen eines extremen Starkregenereignisses unter Berücksichtigung der geplanten Aufschüttungen und des oberirdischen Abflusses wurden durch den Fachplaner durchgeführt und wurden im Bericht Vorplanung berücksichtigt. Hier fand auch die Betrachtung des Abflusses wild abfließenden Oberflächenwassers vom Grundstück des Pflegeheims auf das Plangebiet und vom Plangebiet auf das Grundstück des Pflegeheims Berücksichtigung. Die Planung des Entwässerungskonzeptes und der Wasser- und Notwasserwege erfolgte unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Vorgaben.

Auszüge aus dem Entwässerungskonzept und dem Freianlagenplan



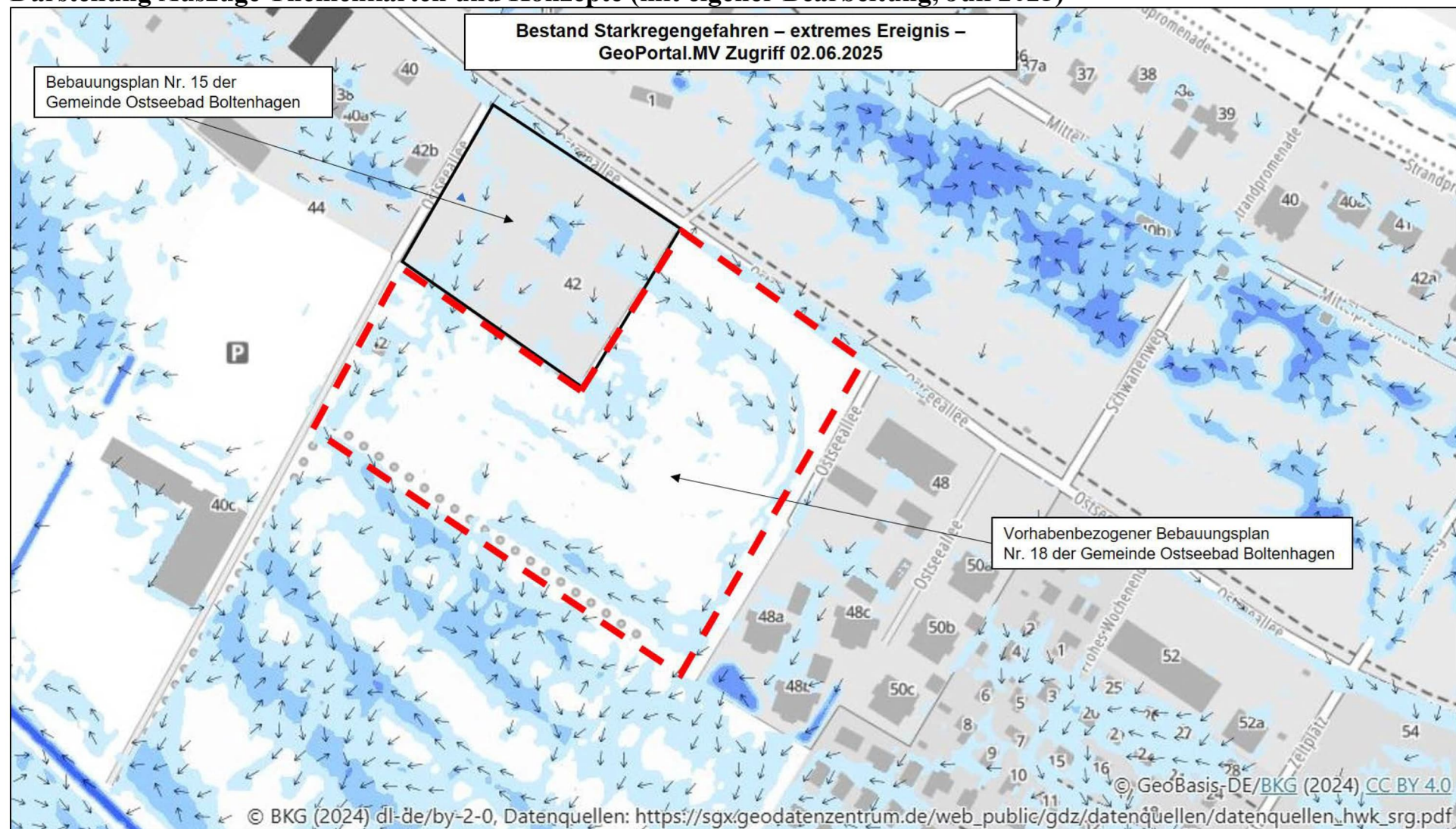
Entwässerungskonzept mit Notwasserwegen

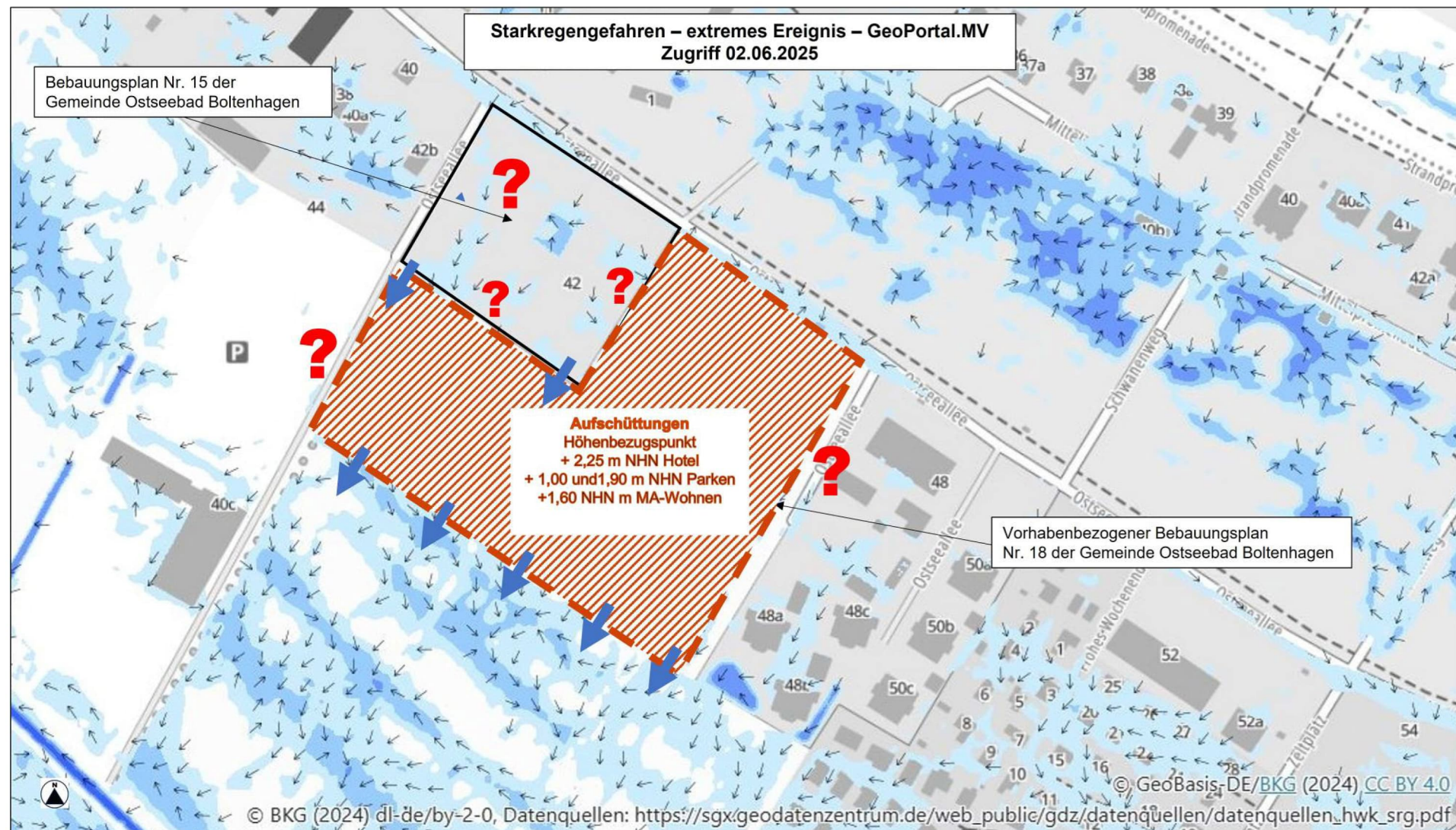
Zum Entwurf wurde das Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung des Belanges Starkregen/Systemversagen fachplanerisch angepasst. Die violetten Pfeile zeigen die Notwasserwege bei Systemversagen über den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 hinaus auf. Wasserwege im Rahmen des Überflutungsnachweises sind blau dargestellt. Der Planung liegt ein abschließendes Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen und Systemversagen zugrunde. Im Falle von Starkregen erfolgt die Regenwasserrückhaltung vollständig auf dem Grundstück gemäß DIN 1986-100 bis einschließlich dem 30-jährigen Regenereignis. Laut Bericht der Vorplanung erfolgt im Falle von extremen Starkregen bzw. Systemversagen (über den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 hinaus) die oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers über mittels Geländemodellierung ausgebildete Notwasserwege. Die anfallenden Abflussmengen (in l/s*ha) in einem 30-jährigen Regenereignis übersteigen laut Stellungnahme des Fachplaners die eines 20-jährigen Regenereignisses, jeweils in jeder Dauerstufe. Somit sind in den Überflutungsnachweisen des Berichts Vorplanung (Jährlichkeit 30 a) die Abflussmengen, welche in einem 20-jährigen Regenereignis anfallen, mit abgedeckt.

Freianlagenplan mit Versicherungsanlagen und Notwasserwegen

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzepts sowie der Betrachtung von Abflusssituationen bei Starkregenereignissen wurde der Hinweis der unteren Wasserbehörde zum Umgang mit wild abfließendem bzw. ungenutztem Niederschlagswasser berücksichtigt. Das Gelände des angrenzenden Pflegeheims wurde im Bestand erhöht, wodurch es aktuell zur Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung des Plangebiets kommt. Diese Situation wurde im Entwässerungskonzept entsprechend berücksichtigt. Zukünftig sind im Plangebiet Geländeaufschüttungen vorgesehen, die insbesondere im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes Hotel + Parken eine topografische Veränderung bewirken. Dadurch wird das Gelände des Pflegeheims im Vergleich zum Plangebiet in diesem Bereich höher liegen. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers ist ein Muldensystem zwischen dem Grundstück des Pflegeheims und dem Plangebiet vorgesehen. Dieses System gewährleistet, dass das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert durch Notwasserwege um das Gelände des Pflegeheims herumgeführt und auf das Grundstück des geplanten Hotels abgeleitet werden kann. Die geplanten Geländeaufschüttungen im Plangebiet mit Bezugshöhe 2,25 m (höher gelegen) und im Bereich Mitarbeiterwohnen (tiefer gelegen) ermöglichen eine gezielte und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers vom Grundstück des Pflegeheims und vom Grundstück des geplanten Hotels. Auch bei extremen Starkregenereignissen mit Systemversagen ist durch die geplante Geländemodellierung und das Muldensystem eine gegenseitige Ableitung des Oberflächenwassers zwischen dem Pflegeheim und dem Hotelgrundstück möglich, ohne dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke kommt. Die geplanten Maßnahmen tragen somit den Anforderungen an eine geordnete und schadlose Oberflächenwasserableitung Rechnung und berücksichtigen die Belange der Nachbargrundstücke sowie die Vorgaben der unteren Wasserbehörde.

Darstellung Auszüge Themenkarten und Konzepte (mit eigener Bearbeitung, Juli 2025)





Auszug aus dem Entwässerungskonzept
(erstellt durch WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL,
Stand 24.06.2025)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltzenhagen



Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____ - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des alten Sportplatzes „Hotel a-ja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

Arbeitsvermerk

Aufgestellt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ südlich der Ostseeallee.

Im Auftrag der

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
vertreten durch Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

DSR Hotel Boltenhagen GmbH & Co. KG
Sitz Rostock
Lange Straße 1a
18055 Rostock

durch

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

