Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage
BV/12/25/144
öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Hier: Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf (Abwägungsbeschluss) und erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauwesen	15.10.2025
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Antje Burda	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	27.10.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	27.10.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange werden behandelt. Das Ergebnis der Behandlung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen macht sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Eigen. Unter Berücksichtigung der Abstimmung zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde eine Reduzierung der Wohnbauflächen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Maßgabe in der Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung ergibt sich eine Reduzierung der Wohnbauflächen. Im gleichen Zuge wird der Antrag eines Vorhabenträgers berücksichtigt, innerhalb des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb eines sonstigen Sondergebietes für ein Family Entertainment Center (FEC) zu schaffen. Die Gemeinde entscheidet bewusst, eine Angebotsplanung zu erstellen und gesamtheitlich die Wohnentwicklung und die Infrastrukturentwicklung zu planen. So kann die planerische Konfliktbewältigung gesamtheitlich erfolgen.

Die Untersuchungen der Raumverträglichkeit werden durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im laufenden Planaufstellungsverfahren durchgeführt. Hierzu werden weitere Abstimmungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen erfolgen. Eine Standortuntersuchung ist erfolgt und der Standort für das FEC begründet worden. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden durch die entsprechenden Gutachten (verkehrstechnische Untersuchung, schalltechnische Untersuchung, Artenschutzfachbericht) bewertet und im Umweltbericht betrachtet. Die Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ermittelt. Die Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen sind bis zum Abschluss des Planverfahrens zu bestimmen und abschließend festzulegen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann schadlos gesichert werden. Aus energetischer Sicht ergeben sich mehrere Möglichkeiten zur Energieversorgung. Favorisiert wird eine Versorgung durch GrünGas. Im Zuge des Abwägungsprozesses hat sich die Gemeinde entschieden, die Zahl der Vollgeschosse für die Mehrfamilienhäuser zu erhöhen. Anstelle des ursprünglichen Planungsziels zur Errichtung von Zweivollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss, wird nun die Variante in planungsrechtliche Festsetzungen umgesetzt, dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss oder viergeschossige Gebäude inklusive Staffelgeschoss zu errichten.

Darüber hinaus werden zusätzliche Nichtvollgeschosse ausgeschlossen. Die Entscheidung der Gemeinde basiert auf der Zielsetzung, den Wohnraum preiswert zur Verfügung zu stellen. Der Wohnraum soll vorrangig für ortsansässige Bevölkerung und für dringend benötigte Arbeitskräfte zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung dieses Belanges wird der ursprüngliche Ansatz zur Planung zurückgestellt. Eine Vereinbarkeit mit den landschaftlichen Gegebenheiten und dem Orts- und Landschaftsbild ist aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weiterhin gegeben. Durch eine umfassende Grüngestaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen wird hier eine Eingriffsminderung erfolgen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können unter Berücksichtigung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung des Zielkonzeptes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura-2000-Schutzgebietskulisse.

Das Beteiligungsverfahren mit den erneuten Entwürfen der Bauleitplanung wird durchgeführt. Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens ist der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, den textlichen Festsetzungen und Text Teil (B) und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
   - südöstlich: durch die Klützer Straße (L03),
   - südwestlich: durch die Grundstücke der Wichmannsdorfer Straße Nr. 20a, Nr. 20b, Nr. 21a, Nr. 22, Nr. 23 und Nr. 24 im Ortsteil Wichmannsdorf,
   - nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
   - nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

   und der erneute Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt.

3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und der erneute Entwurf der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer

eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.

In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2025-09-09AbwEntw_B38Boltenhagen_1 öffentlich
2	2025-10-15_Boltenhagen_B38_BV_ErnEntwurf_Plan_groß öffentlich
3	2025-10-07_BoltenhagenB38_Teil-B_BV-ErneutEntw_6 öffentlich
4	2025-09-22_Bolte_B38_BG_BV_ErneutEntw_6+DB öffentlich
5	VU B-Plan 38 Boltenhagen - Erläuterungsbericht öffentlich
6	043Q2 B-Plan Nr. 38_Boltenhagen_2025-09-24 öffentlich
7	Anlage2_Light_House_Projektbeschreibung_Raumordnung öffentlich

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____- Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange						
II.1	Amt für Raumordnung	17.07.2024	22.11.2024	22.11.2024		x	
II.1a	Amt für Raumordnung		29.07.2024	26.07.2024		x	
II.1b	Amt für Raumordnung		30.07.2025	29.07.2025		x	
II.1c	Amt für Raumordnung		30.07.2025	30.07.2025		x	
II.1d	Amt für Raumordnung		29.09.2025	29.09.2025		x	
II.2	Landkreis Nordwestmecklenburg	17.07.2024	04.09.2024	04.09.2024	x	x	
II.2a	LK Kataster- und Vermessung	17.07.2024	23.07.2024	23.07.2024		x	
II.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und	17.07.2024	09.08.2024	05..08.2024		x	
II.4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz	17.07.2024	15.08.2024	15.08.2024			x
II.5	Straßenbauamt Schwerin	17.07.2024	01.08.2024	01.08.2024		x	
II.6	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	17.07.2024	30.08.2024	29.08.2024		x	
II.7	Landesamt für innere Verwaltung	17.07.2024	18.07.2024	18.07.2024		x	
II.8	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik	17.07.2024	25.07.2024	25.07.2024		x	
II.9	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern	17.07.2024	08.08.2024	06.08.2024		x	
II.9a	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern	17.07.2024	23.09.2025	23.09.2025		x	
II.10	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstrleistung der Bundeswehr	17.07.2024	22.08.2024	22.08.2024		x	
II.11	Polizeipräsidium Rostock						
II.12	Wasser- und Bodenverband						
II.13	Zweckverband Grevesmühlen	17.07.2024	19.08.2024	06.08.2024		x	
II.14	Deutsche Telekom Technik GmbH	17.07.2024	26.07.2024	26.07.2024		x	
II.15	e.dis AG	17.07.2024	20.01.2025	20.01.2025		x	
II.16	Hansegas GmbH	17.07.2024	19.07.2024	19.07.2024		x	
II.16a	Hansegas GmbH	17.07.2024	17.07.204	17.07.2024		x	
II.17	GDMcom GmbH	17.07.2024	23.07.2024	23.07.2024		x	
II.18	50Hertz Transmission GmbH	17.07.2024	18.07.2024	18.07.2024		x	
II.19	Bergamt Stralsund	17.07.2024	13.08.2024	12.08.2024		x	
II.20	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	17.07.2024	29.07.2024	29.07.2024		x	
II.21	Kirchenkreisverwaltung						
II.22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben						
II.23	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	17.07.2024	03.09.2024	03.09.2024		x	
II.24	Handwerkskammer Schwerin						
II.25	Landgesellschaft						
II.26	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH						
II.27	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt M-V						
II.28	Deutscher Wetterdienst	17.07.2024	09.08.2024	09.08.2024		x	
II.29	Hauptzollamt Stralsund	17.07.2024	16.08.2024	12.08.2024		x	
II.29a	Hauptzollamt Stralsund	10.09.2025	11.09.2024	11.09.2024		x	
II.30	Katholische Kirche						
II.31	Ministerium für Landwirtschaft und						
II.32	BVVG	17.07.2024	26.07.2024	26.07.2024		x	
II.33	Freiwillige Feuerwehr	17.07.2024	25.07.2024	25.07.2024		x	
II.34	Vodafone GmbH	17.07.2024	09.08.2024	09.08.2024		x	
II.34a	Vodafone GmbH	17.07.2024	09.08.2024	09.08.2024		x	
II.34b	Vodafone GmbH Zentrale Planung	17.07.2024	20.08.2024	20.08.2024		x	
II.35	DFMG Deutsche Funkturm GmbH						
II.36	Telefonica Germany						
II.37	Kabel Deutschland						
III.	Nachbargemeinden						
III.1	Stadt Klütz	17.07.2024	18.07.2024	18.07.2024		x	
IV.	Verbände						
IV.1	Naturschutzbund Deutschland						
IV.2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland						
IV.3	Landesjagdverband						
IV.4	Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern	17.07.2024	15.08.2024	15.08.2024		x	
IV.5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald						
IV.6	Verein f. Landschaftgestaltung u. Artenschutz e.V.						
V.	Öffentlichkeit						
V.1	Einwender		30.07.2024	30.07.2024	x	x	
V.2	Einwender		19.09.2024	18.09.2024	x	x	
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.1 **Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Amt Klützer Winkel Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Herr Raphael Wardecki Schloßstraße 1 23948 Klütz Bearbeiterin: Frau Eberle Telefon: 0385 588 89 141 E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 110-316-02/24 Datum: 22.11.2024 nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM Referat 550 **Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** Ihr Schreiben vom 25.09.2024 Sehr geehrter Herr Wardecki, vielen Dank für Ihr o. g. Schreiben und die darin aufgeführten Hinweise zum in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen: 1 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen In Ihrem Schreiben beziehen Sie sich auf Schriftverkehr aus den Jahren 2018 und 2019 hinsichtlich der Herstellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V. Nach erneuter Prüfung aller mir vorliegenden Unterlagen in diesem Zusammenhang komme ich zu dem Ergebnis, dass aufgrund der durch die Gemeinde Boltenhagen und das Amt Klützer Winkel vorgelegten Nachweise bereits eine Vereinbarkeit mit dem vorgenannten Programmsatz festgestellt wurde (meine E-Mail vom 25.10.2019). 2 Ich bitte jedoch darum, die von Ihnen hierzu aufgeführten Sachverhalte im Entwurf des B-Plans Nr. 38 nochmals aufzugreifen und die bereits vorgebrachten Argumente, einschließlich einer flächenmäßigen Darstellung (Übersichtskarte) in die Begründung einzubringen. 3 Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 RREP WM (TF SE) Wie bereits im Protokoll vom 26.07.2024 dargelegt, liegt mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. 4	zu 1. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte sich unter Bezug auf das Protokoll vom 16.07.2024, siehe unter II.1a an das Amt für Raumordnung gewendet. Das Schreiben vom 25.09.2024 wird der Dokumentation hier beigefügt. zu 2. Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen. zu 3. Die Gemeinde hat ihre Zielsetzungen überarbeitet und die Flächen entsprechend dargestellt. Auch die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes wird bearbeitet. zu 4. Die rechtliche Würdigung der anzuwendenden Programme und Unterlagen wird zur Kenntnis genommen.	- Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	In diesem Zusammenhang verweise ich ebenfalls auf meine Stellungnahme vom 12.09.2018, in der abschließend darauf hingewiesen wird, dass diese nur solange gilt, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Mit der TF SE hat sich eine wesentliche Änderung ergeben, die seit Bekanntmachung der Landesverordnung bei der Aufstellung von Planungen durch die Gemeinden zu beachten ist (vgl. § 1 Abs. 3 ROG i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB). Bereits am **29.06.2022** hat die Verbandsversammlung auf ihrer 66. Sitzung beschlossen, die Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten Beteiligungsstufe zu bestätigen und den Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung sowie den dazugehörigen Entwurf des Umweltberichtes für die zweite Beteiligungsstufe freizugeben (siehe Beschluss VV-02/22). Die Erarbeitung des Entwurfs der Kapitel 4.1 und 4.2 und der Abwägungsdokumentation durch die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg (RPV WM) erfolgte unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen im Beteiligungsverfahren in enger Abstimmung mit der Facharbeitsgruppe Siedlungsentwicklung, in der auch das Amt Klützer Winkel vertreten war, und dem Planungsbeirat Siedlungsentwicklung. Dieser Entwurf beinhaltete erstmals den konkret formulierten Programmsatz 4.2 (5): *In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken.* ***(Z)*** *Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar (brutto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich (vgl. Abbildung 1).* Damit bestand bereits Mitte 2022 ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG a.F.), das als sonstiges Erfordernis der Raumordnung von der Gemeinde in ihrer Abwägung hätte berücksichtigt werden müssen (§ 4 Abs. 1 ROG). Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 2. Beteiligung haben im Ergebnis nicht zu einer deutlichen Veränderung des Programmsatzes geführt. Es erfolgte lediglich eine klarstellende Anpassung des Entwicklungsrahmens auf 0,6 ha (netto)/500 EW, sodass auch weiterhin von „Zielen in Aufstellung" auszugehen war. Mit dem Beschluss VV-02/23 der 69. Verbandsversammlung vom **05.07.2023** wurde der Abschluss der 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Anschließend wurden die erforderlichen Unterlagen an die Oberste Landesplanungsbehörde zur Einleitung der Rechtsfestsetzung als Landesverordnung durch die Landesregierung übergeben. Die **Landesverordnung** zur Feststellung der Teilfortschreibung des RREP WM wurde am **07. Juni 2024** nach Veröffentlichung im GVOBl. Nr. 12/24 bekannt gemacht. Damit liegt ein endabgewogenes Ziel der Raumordnung vor (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG), das durch die Gemeinde strikt zu beachten ist (§ 4 Abs. 1 ROG). Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass sich dieser festgelegte Entwicklungsrahmen, der sich für die Gemeinde Boltenhagen auf insgesamt 4,8 ha beläuft, auf alle Planungen der Gemeinde für die Laufzeit der Teilfortschreibung bezieht (ca. zehn Jahre). Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 38 wäre entsprechend der gesamte Entwicklungsrahmen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (einschließlich aller Ortsteile) ausgeschöpft. Darüberhinausgehende wohnbauliche Entwicklungen der Gemeinde wären somit nicht mehr umsetzbar. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, sich erneut intensiv mit den Entwicklungszielen für die nächsten Jahre auseinanderzusetzen. Abschließend möchte ich betonen, dass es nicht darum geht, die Planung in Gänze zu verhindern, sondern lediglich darum, eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gemäß der TF SE vom 07.06.2024 herbeizuführen.	zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat hierzu auch eine rechtliche Expertise fertigen lassen. zu 6. Die Gemeinde nimmt die rechtliche Würdigung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Kenntnis. Eine rechtliche Expertise liegt vor. Diese rechtliche Expertise wird der Dokumentation beigefügt. zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt das zum Anlass ihr Plankonzept zu ändern. Die rechtliche Expertise liegt vor und wird zum Gegenstand der Verfahrensdokumentation. zu 8. Die Gemeinde hat sich mit dem Bebauungsplan Nr. 38 und den Flächen beschäftigt. Die Zielsetzungen bestehen, auf dieser Fläche den zukünftigen Wohnbedarf abzudecken und zu sichern. Das Konzept ist mittlerweile unter Berücksichtigung der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung überarbeitet worden, um hier auch infrastrukturell Voraussetzungen zu schaffen. Das Family Entertainment Center soll als Infrastruktureinrichtung eingebettet werden. Unter diesem Gesichtspunkt wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nochmals befragt. Die Übereinstimmung zur Wohnentwicklung liegt vor. Siehe hierzu den Vermerk des Abstimmungsgesprächs vom 23.07.2025. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist hergestellt. zu 9. Die Hinweise werden ohne weitere Wertung zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Abschließender Hinweis Gemäß § 12 Abs. 1 ROG kann die Raumordnungsbehörde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sowie die Entscheidung über deren Zulässigkeit unbefristet untersagen, wenn Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Bei Rückfragen melden Sie sich gern. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. Jana Eberle 10	zu 10. Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird dies zukünftig sorgfältig bei ihren Überlegungen beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Der Bürgermeister

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt für Raumordnung und Landesplanung WM
Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes
Wismarsche Straße 159
19053 Schwerin

Auskunft erteilt: Julia Tesche
Telefon: 038825 / 393-401
E-Mail: j.tesche@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 2.05

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

E-Mail: Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom	25. September 2024
110-506-87/18, 12.09.2018	-	

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1

Sehr geehrte Frau Eberle,

nach dem Abstimmungsgespräch vom 16.07.2024 im Amt Klützer Winkel haben mich Frau Schultz - Amt Klützer Winkel und Herr Mahnel – Planungsbüro Mahnel, über das Abstimmungsgespräch unterrichtet. Den Vermerk zum Abstimmungsgespräch zu den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen habe ich mir ausführlich durchgelesen.

Anlass war das Beteiligungsverfahren der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Öffentlichkeit und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1.

Die ursprünglichen Absichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gingen dahin, den Bereich zwischen den Ortslagen Ostseebad Boltenhagen und dem Ortsteil Wichmannsdorf gesamtheitlich planungsrechtlich zu regeln und vorzubereiten. Innerhalb des Bereiches ist die Entwicklung der dringend benötigten Wohnbauflächen und die Reservierung und Vorbereitung von Flächen für touristische Infrastruktur in Ergänzung der Einkaufszentren vorgesehen.

Im Rahmen eines länger währenden Prozesses wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Dokumentiert wird der Abstimmungsprozess zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch den Vermerk vom 19.03.2018 (Anlage 1). In diesem Vermerk wurde mitgeteilt, dass das B-Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 38 fortgeführt werden kann. Die landesplanerische Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.09.2018 (Anlage 2) bestätigte die Zielsetzungen der Gemeinde unter der Voraussetzung, dass im weiteren Verfahren der Nachweis hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gemäß Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V erfolgt. Mit Nachweisführung ist das Vorhaben mit den Zielsetzungen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Gemeinde ihrerseits ist mit Schreiben vom 22. Juli 2019 auf die Anforderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung eingegangen und hat die Begründung zu Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V mit Schreiben vom 22. Juli 2019 beantwortet (Anlage 3). Die Begründung der Gemeinde zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist erfolgt. Die Unterlage vom 22. Juli 2019 ist der Dokumentation beigefügt. In einer umfänglichen Flächenermittlung ist zusätzlich dargestellt, dass die Summe derjenigen Flächen, die bisher noch nicht im Flächennutzungsplan für bauliche und sonstige anthropogene Nutzungen enthalten waren, 2,1 ha beträgt und somit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen wird. Die übrigen Flächen waren bereits als Bau- oder Grünflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Dies ist der Dokumentation entsprechend zu entnehmen (siehe hierzu Unterlagen der Gemeinde vom 22. Juli 2019 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung).

In einer weiteren Korrespondenz erhielt die Gemeinde am 25. Oktober 2019 (Anlage 5) die Mitteilung, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 unterhalb von 5 ha liegt und somit keine Zielanwendung gemäß Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V erfolgt. Die Gemeinde wird diesen Sachverhalt noch deutlicher in ihren Dokumentationen berücksichtigen und darstellen. Dazu sieht sich die Gemeinde veranlasst unter Berücksichtigung der erfolgten Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung. Die Gemeinde hatte auf Nachfragen am 02. Oktober 2019 dargestellt, dass die Flächen, die bisher noch nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt sind, 2,1 ha betragen und somit kleiner als 5,0 ha sind (Anlage 4). Durch die raumordnerische Stellungnahme vom 25. Oktober 2019 (Anlage 5) wurde dies bestätigt.

Nunmehr ist der Entwurf der Bauleitplanung mit Stand vom 16.05.2024 entsprechend der bisherigen Abstimmungen in das Beteiligungsverfahren gebracht worden. Die Gemeinde ist zwischenzeitlich Eigentümer der Flächen geworden. Die Gemeinde entwickelt das Gebiet selbst und eigenständig und kann somit Einfluss auf die Verteilung der Wohnungen an Einheimische nehmen. Zielsetzungen für die Vorbereitung und Umsetzung ist die Realisierung des Einheimischenmodells und die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums für die Arbeitskräfte. Nur so kann die Gemeinde ihre Aufgabe für die qualitätvolle Absicherung des touristischen Angebots abdecken.

Die Gemeinde konnte aufgrund verschiedener Belange das Planverfahren zu keinem früheren Zeitpunkt gesichert vorbereiten und fortführen. Neben Eigentumsbelangen und Anforderungen an die Umsetzung waren auch technische Belange abzuklären, die auch heute noch im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens, insbesondere zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, anstehen. Aufgrund der verfestigten Planung kann die Gemeinde sich den Anforderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zur Abkehr des WE-Ansatzes nicht anschließen. Die Planung hat aus Sicht der Gemeinde einen Stand erreicht, der mit dem Entwurf nicht mehr die Anwendung der Teilfortschreibung zu Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom Juni 2024 rechtfertigt. Mit der Beschlussfassung über den Entwurf vom 16.05.2024 haben sich die Zielsetzungen der Gemeinde soweit verfestigt, dass auch unter Berücksichtigung des planerischen und haushalterischen Aufwandes eine Abkehr von diesen Zielsetzungen nicht mehr möglich ist. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich sehr umfassend mit dem städtebaulichen Konzept beschäftigt. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden die Anforderungen an die Höhe der Bebauung mehrfach erörtert und diskutiert. Eine Abkehr von einer dreigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoss zu der

im Ort maximal vorherrschenden Bebauung von zwei Geschossen mit Dachgeschossausbau ist erfolgt. Dies ist Grundlage der Planungsaktivität und entspricht dem ortstypischen Spektrum. Um die Funktionen für die Aufenthaltsfunktion zu bewahren, wird insbesondere für Wohnbereiche die ortstypische Bebauung in Form von zweigeschossigen Gebäuden mit Dachausbau favorisiert. Darüber hinaus ist die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern für die Ortslage typisch und soll in dem dargestellten Rahmen umgesetzt werden.

Die Gemeinde hat sich das Ziel gesetzt, die städtebaulichen Missstände in Redewisch zu beseitigen. Wohlwollend nimmt die Gemeinde die Aussage zur Kenntnis, dass der Absicht zum Rückbau in Redewisch und der Bebauung eines untergeordneten Teils gefolgt wird.

Die Gemeinde hat sich mit den Ansätzen für die Reduzierung der Wohnbaufläche beschäftigt.

Der Bedarf an Wohnraum für Einheimische und für Arbeitskräfte in der Fremdenverkehrsbranche ist nachweislich gegeben. Eine Erschließung des gesamten Gebietes und die ggf. Entwicklung in Bauabschnitten ist für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Alternative.

Die Reduzierung der Nettofläche durch Schaffung von privaten Grünflächen würde formal den Anforderungen genügen können, ginge jedoch mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl einher. Festsetzungen im Plan wurden unter Berücksichtigung der ortstypischen Struktur getroffen. Die Grundstücksgrößen wurden festgelegt und entsprechen dem im Ort typischen Spektrum. Grundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 600 m² groß sein und Grundstücke für Doppelhaushälften mindestens 350 m² groß sein. Ein privater Grünflächenanteil würde zu einer Erhöhung der GRZ beitragen und die Variabilität auf den Grundstücken einschränken. Dies ist von der Gemeinde und von den Interessenten nicht gewünscht. Das städtebauliche Konzept wurde den Abstimmungen und der vorliegenden landesplanerischen Zustimmung vom 25. Oktober 2019 angepasst. An den bereits 2017 dargestellten Anforderungen an die Wohnentwicklung und Kapazitäten haben sich keine Änderungen ergeben. Allein in Bezug auf Wohnungen für Arbeitskräfte ist der Bedarf mit 150 WE zu bewerten. Die Gemeinde fußt hier auf ihren Kenntnissen und früheren Abstimmungen. Gerade im Ostseebad Boltenhagen besteht noch größere Nachfrage an Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser. Deshalb sollen die Anforderungen an dieses Segment nicht verändert werden.

Eine Befragung der ortsansässigen Unternehmen wird zusätzlich im Rahmen der Abwägung der Belange erfolgen. Betriebsbedingte Wohnungen werden im Zusammenhang zum Beispiel mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorbereitet.

Im Zuge des Abwägungsprozesses kann diese Befragung entsprechend in die Bewertungen einfließen.

Für den Nachweis der Einhaltung des Programmsatzes 4.5 (2) **Z** LEP M-V wird die Stellungnahme vom 25. Oktober 2019 (Anlage 5) beigefügt.

Wir bitten Sie unseren Zielsetzungen zu entsprechen und die weitere Fortführung des Bebauungsplanes in den dargestellten Grenzen und mit den dargestellten Zielsetzungen zu bestätigen. Eine Reduzierung der Grundstücke zugunsten von privaten Grünflächen bei einer Erhöhung der GRZ würde formalen Ansätzen genügen können, jedoch den Grundsatz der Planungsabsicht nicht verändern. Die Variabilität zur Ausnutzung der Grundstücke würde reduziert.

Obwohl uns der Bedarf an dringend benötigten Mitarbeiterwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bekannt ist, können wir gern eine Nachfrage im Rahmen des Abwägungsprozesses durchführen. Beachtlich ist jedoch, dass die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in einer außerordentlich guten Ausgangslage ist und die Flächen für die Wohnbebauung der Gemeinde zur Verfügung stehen und entsprechend dem Bedarfspektrum der jeweiligen Antragsteller zur Verfügung gestellt werden können.

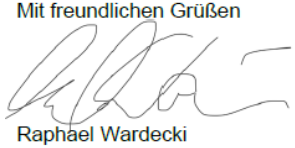
Gerade kürzlich hat Wirtschaftsminister Meyer die Bereitstellung von Wohnungen für dringend benötigte Arbeitskräfte in der Tourismusbranche von den Gemeinden gefordert. Wir stellen uns diesem Ansatz und bitten uns dabei entsprechend mit dem Konzept zu unterstützen. Wir benötigen Planungssicherheit zur Vorbereitung der Investitionen und zur Refinanzierung unserer Einsätze.

Einer abschnittsweisen Erschließung und Vorbereitung des Gebietes steht die gesamtheitliche Entwicklung und das gesamtheitlich zu betrachtende technische Erfordernis entgegen. Auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ist hier ein gesamtheitliches System zu entwickeln. Darüber hinaus ist ein gesamtheitliches Konzept auch mit einer Kostensicherheit verbunden.

Die benannten Anlagen sind diesem Schreiben beigefügt.

Für Rückfragen und einen gemeinsamen Abstimmungstermin stehe ich Ihnen gern zur Verfügung, um die weitere Vorbereitung unserer Vorhaben zu unterstützen und die Beschlüsse der Gemeindevertretung umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Raphael Wardecki

Bürgermeister der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Anlagen

Anlage 1	Gesprächsvermerk vom 01.03.20018, zugestellt 19.03.2018.
Anlage 2	Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Vorentwurf vom 12.09.2018
Anlage 3	Mitteilung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 22. Juli 2019
Anlage 4	Anschreiben des Amtes Klützer Winkel an das Amt für Raumordnung vom 02. Oktober 2019
Anlage 5	Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 25. Oktober 2019

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.1a Amt: AfRL WM Bearbeiterin: Jana Eberle Telefon: 0385 588 89 141 Geschäftszeichen: WM 110 Datum: 26.07.2024 **Abstimmungsgespräch zu den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** Datum: 16.07.2024, 13:00 Uhr Ort: Amt Klützer Winkel **Teilnehmende** Frau Schultz (Amt Klützer Winkel), Herr Mahnel (zuständiger Planer), Frau Gielow (LK NWM), Frau Knippenberg, Frau Eberle (AfRL WM) **Anlass** Mit Schreiben vom 07.05.2024 hat die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung die Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 49 eingereicht, der eine Neuordnung des Bereichs der ehemaligen Stallanlagen in Redewisch vorsieht. Diesen nahm das AfRL WM zum Anlass, sich, unter Berücksichtigung weiterer im Verfahren befindlicher Planvorhaben, mit der Gemeinde über die weiteren Entwicklungsabsichten auszutauschen. 1 **Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 RREP WM (TF SE)** Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr. Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden (vgl. Programmsatz 4.2 (5) **Z** TF SE). Im Falle der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird somit von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 3,2 ha ausgegangen. Gemäß Programmsatz 4.2 (6) **Z** TF SE besteht zudem die Möglichkeit, eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinaus zuzulassen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dafür vorliegen. Dieses zusätzliche Potenzial wird auf 0,3 ha/500 EW festgelegt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt festgelegt und befindet sich im Tourismusschwerpunktraum. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann eine Anwendung der Ausnahmeregelung entsprechend Programmsatz 4.2 (6) erfolgen. Somit steht der Gemeinde ein zusätzliches Potenzial von 1,6 ha zur Verfügung. **Der kommunale Entwicklungsrahmen beläuft sich demnach auf insgesamt 4,8 ha.** Angerechnet werden ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. 2	zu 1. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und behandelt in diesem Zusammenhang die Wertung für den B-Plan Nr. 38. zu 2. Die Ausführungen zum kommunalen Entwicklungsrahmen werden zur Kenntnis genommen und die Gemeinde setzt sich damit auseinander.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3	**Planungsabsichten der Gemeinde** B-Plan Nr. 49 – für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen Redewisch Planungsziel: - Rückbau der ehemaligen Stallanlagen auf einer Fläche von ca. 7 ha - Ein Teilbereich (ca. 2,4 ha) soll als Dauerwohnstandort mit ca. 30 Wohneinheiten im hochpreisigen Segment entwickelt werden (Gegenstand des B-Plans Nr. 49); Feriennutzungen und Zweitwohnungen sind nicht zulässig - Neben typischen Grundstückszuschnitten für Einzelhäuser (ca. 900 m² - 1.600 m²) soll auch ein untergeordneter Bereich für Kleinstwohnhäuser (ca. 300 m² - 600 m²) angeboten werden - Auf der übrigen Fläche ist die Bereitstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichs- bzw. Ökokontomaßnahme vorgesehen - Diese sollen Eingriffsobjekten der Gemeinde zugeordnet werden Raumordnerische Einschätzung: Ausgangslage - Gemäß den Festlegungen der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 RREP WM erfolgt grundsätzlich eine Anrechnung neuer Wohnbauflächen auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinden - ausgenommen sind lediglich Flächen gemäß Abbildung 1 der TF SE (trifft im vorliegenden Fall jedoch nicht zu) - Nach jetzigem Planungsstand müsste somit eine Anrechnung von ca. 2 ha auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgen Besonderheit der Planung - Aufwertung des Ortsteils durch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch den Rückbau der bestehenden Stallanlagen auf einer Fläche von ca. 7 ha ➢ Hoher Entsiegelungsgrad ➢ Für die geplante Wohnbebauung erfolgt nahezu keine Flächenneuinanspruchnahme Programmsätze - 4.1 (3): Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden. ➢ Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt auf bereits versiegelter Fläche und trägt somit den Zielsetzungen der TF SE zum flächensparenden Bauen Rechnung. - 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (5) **Z** TF SE: Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig durch die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. ➢ Der Vorhabenbereich befindet sich auf einer Außenbereichsfläche. ➢ Mit dem geplanten Rückbau der nicht mehr genutzten ehemaligen Stallanlagen am in Rede stehenden Standort ist die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes verbunden. Es erfolgt somit die Neugestaltung einer bereits bebauten und anthropogen vorbelasteten Fläche. Vor diesem Hintergrund kann in diesem	zu 3. Die Ausführungen zum B-Plan Nr. 49 werden gesondert behandelt. Die Flächen werden nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Beachtung im gesonderten Verfahren.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Fall eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden. - 4.1 (8): Sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden. ➢ Der Gemeinde wird empfohlen, sich im Bauleitverfahren vertieft mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des B-Plans Nr. 49 bestehen. - 4.2 (3): Insbesondere sollen die Zentralen Orte in geeigneter Art und Weise ein vielfältiges wohnbauliches Angebot schaffen. Dabei sollen die Nachfragen verschiedener Ziel- und Nutzergruppen adäquat berücksichtigt werden. Insbesondere in den Zentralen Orten sollen bezahlbare Wohnraumangebote für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen vorgehalten beziehungsweise entwickelt werden. ➢ Bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen handelt es sich zwar lediglich um einen Siedlungsschwerpunkt, der sich jedoch insbesondere durch die direkte Lage an der Ostsee und das damit verbundene hohe touristische Potenzial auszeichnet. Dies stellt die Gemeinde zum Teil vor allem im Bereich Wohnen vor enorme Herausforderungen. ➢ Mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 38 soll den bestehenden Defiziten in der Gemeinde Rechnung getragen werden. ➢ Neben der Bereitstellung von Einfamilienhäusern ist ebenfalls ein umfassendes Angebot an mietpreisgebundenem Wohnungsbau insbesondere für die Beschäftigten vorgesehen. ➢ Die wohnbauliche Entwicklung im B-Plan Nr. 49 reagiert auf die bestehende Nachfrage im hochpreisigen Segment. Dies lässt sich u. a. auch durch die Lage in der Metropolregion Hamburg und die Nähe zum Oberzentrum Lübeck begründen (vgl. Programmsatz 4.1 (12) TF SE). ➢ Der B-Plan Nr. 49 bildet somit eine Ergänzung des Wohnraumangebots des B-Plans Nr. 38. Dem Programmsatz wird entsprechend Rechnung getragen.		
Fazit	Aufgrund der vorgesehenen Entsiegelung auf einer Fläche von ca. 7 ha und davon ausgehend, dass mit der Umsetzung des Wohngebietes im B-Plan Nr. 49 keine nennenswerte Flächenneuinanspruchnahme verbunden ist, hat das AfRL WM entschieden, in diesem Fall von einer Anrechnung auf den Entwicklungsrahmen abzusehen. Diese Entscheidung ist jedoch an die Maßgabe gekoppelt, dass tatsächlich alle bestehenden Stallanlagen abgerissen und die gesamte Fläche entsiegelt wird. Es wird zudem darum gebeten, soweit möglich, herauszuarbeiten, in welchem Umfang auf der Fläche eine Entsiegelung stattfindet und ob und inwieweit eine tatsächliche Flächenneuinanspruchnahme durch das geplante Wohngebiet erfolgt. Dies ist dem AfRL WM mitzuteilen.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	B-Plan Nr. 38 – für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße (Teil 1) Planungsziel: - Der B-Plan Nr. 38 ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes für den Ortseingangsbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Dieser sieht eine Entwicklung in insgesamt vier Teilbereichen vor, wobei die Teilbereiche 1-3 für eine wohnbauliche Entwicklung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebotes vorgesehen sind. - Der vorliegende Planungsstand im Teil 1 umfasst die wohnbauliche Entwicklung der Teilbereiche 1 und 2 auf einer Fläche von ca. 6,5 ha. - Insgesamt sollen ca. 270 Wohneinheiten geschaffen werden. Davon sollen 170 Wohneinheiten insbesondere für die Beschäftigten in mietpreisgebundenen Wohnungen sowie 100 Wohneinheiten für den mittelfristigen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bereitgestellt werden. Ferienwohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Raumordnerische Einschätzung: - Mit Schreiben vom 12.09.2018 erging seitens des AfRL WM bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme. Unter der Voraussetzung, dass der noch erforderliche Nachweis zum Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V erfolgt und eine Vereinbarkeit hergestellt werden kann (konkrete Erläuterungen dazu siehe unten), wird daran seitens des AfRL WM auch grundsätzlich festgehalten. - Seit der STN des AfRL WM zum Vorentwurf sind sechs Jahre vergangen. Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 RREP WM liegt zwischenzeitlich eine neue Bewertungsgrundlage vor, der sich die Zielsetzungen des B-Plans anpassen müssen. - Mit der Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes erfolgt nunmehr eine deutlich stärkere Fokussierung auf die (Neu-)Inanspruchnahme von Flächen. - Der sich ergebende Entwicklungsrahmen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Laufzeit der Teilfortschreibung beläuft sich auf 4,8 ha. Die derzeitigen Wohnbauflächenausweisungen des B-Plans umfassen ca. 6,5 ha und fügen sich somit nicht vollständig in den Entwicklungsrahmen ein. - An dieser Stelle weise ich darauf hin, dass mit Blick auf den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 49 im Rahmen einer Einzelfallentscheidung bereits eine Ausnahme im Sinne der Nichtanrechnung auf den Entwicklungsrahmen erfolgt und das AfRL WM der Gemeinde hinsichtlich ihrer geplanten Entwicklungen entgegenkommt. Im Falle des B-Plans Nr. 38 liegt jedoch kein Sachverhalt vor, der eine Ausnahmeregelung rechtfertigen würde. - Im Falle des B-Plans Nr. 38 muss somit eine Reduzierung der Wohnbauflächen erfolgen, um eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 4.2 (5) TF SE herstellen zu können. - In diesem Zuge könnte bspw. Folgendes geprüft werden: ➢ Realisierung der Erschließung für das gesamte Gebiet und dann ggf. Entwicklung in Bauabschnitten, ➢ Reduzierung der Nettofläche bspw. durch die Schaffung von mehr Grünflächen, ➢ Prüfung der derzeitigen Flächenzuschnitte auf mögliche Reduzierungspotenziale - Die Gemeinde sollte sich ggf. nochmal vertieft mit den tatsächlich bestehenden Bedarfen auseinandersetzen, sowohl im mietpreisgebundenen Wohnsegment als auch hinsichtlich des Angebots von Einfamilien- und Doppelhäusern. Im Rahmen des Gesprächs wurde bereits mitgeteilt, dass das Interesse im Einfamilienhausbau deutlich	zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind für die Gemeinde Grundlage für die weitere Behandlung und Bewertung geworden. Durch Abstimmungsvermerk vom 23.07.2025 wurde unter Berücksichtigung der veränderten Zielsetzungen und Verdichtungen dem Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 38 für die Wohnbebauung zugestimmt. Für das zusätzliche Vorhaben FEC erfolgt noch keine Zustimmung. Hier bestehen raumordnerische Vorbehalte die gesondert zu regeln sind. Der Vermerk vom 23.07.2025 wird unter II.1b eingefügt. Er gilt als raumordnerische Zustimmung für das Wohnen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	zurückgegangen ist. Ergänzend könnte in diesem Rahmen ggf. auch eine erneute Befragung der ortsansässigen Unternehmen (Hotels, Kliniken, Gastronomie) hinsichtlich bestehender Bedarfe für (potenzielle) Beschäftigte erfolgen. Möglicherweise ergeben sich daraus weitere Reduzierungspotenziale. *Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ab einer Wertzahl von 50* - Die o. g. STN zum B-Plan Nr. 38 war an die Voraussetzung geknüpft, dass im weiteren Verfahren eine Vereinbarkeit mit dem Ziel gemäß Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V zur Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen hergestellt werden kann. - Ausnahmen vom vorgenannten Programmsatz sind gemäß der Abbildung 22 des LEP M-V im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen. Jedoch lediglich dann, wenn der Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des LEP M-V 2016 bereits rechtswirksam war. Dies trifft für einen kleinen Teilbereich der ausgewiesenen Flächen im B-Plan Nr. 38 zu. - Für die übrigen Flächen fehlt demnach auch weiterhin der Nachweis, dass Programmsatz 4.5 (2) **Z** LEP M-V nicht negativ berührt wird. Ich bitte an dieser Stelle nachdrücklich darum, diesen Nachweis ergänzend zu den bereits vorliegenden Unterlagen nachzureichen. Aufgrund der vorangegangen Ausführungen sieht das AfRL WM zunächst von der Abgabe einer Stellungnahme ab. <u>vB-Plan Nr. 18 – „Hotel aja Resort Boltenhagen“</u> Planungsziel - Errichtung eines Hotelresorts mit ca. 480 Betten - u. a. Bereitstellung von Personalwohnungen Raumordnerische Einschätzung (Personalwohnungen) - Im Rahmen des Gesprächs wurde seitens des AfRL WM mitgeteilt, dass die vorgesehenen Personalwohnungen nicht auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde angerechnet werden - Hintergrund ist, dass es sich um Wohnungen handelt, die dem Hotel zugeordnet sind und ausschließlich den dort Beschäftigten zur Verfügung stehen. Gemäß der Begründung zu Programmsatz 4.2 (5) **Z** TF SE bezieht sich die Regelung nur auf Flächen, in denen nach der Art der baulichen Nutzung überwiegend Wohnnutzungen zugelassen sind (vergleiche § 1 BauNVO). Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend, da sich die vorgesehenen Personalwohnungen in einem Sonstigen Sondergebiet gemäß §11 BauNVO befinden. - Im Übrigen erfolgt die landesplanerische Stellungnahme regulär im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf. gez. Jana Eberle	zu 5. Die Bewertungen zum aja Resort werden zur Kenntnis genommen. Hierfür wird ein gesondertes Verfahren und eigenständig durchgeführt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.16 Amt: AfRL WM Bearbeiterin: Jana Eberle Telefon: 0385 588 89 141 Geschäftszeichen: WM 110 Datum: 29.07.2025 **Abstimmungsgespräch zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** Datum: 23.07.2025, 10:00 Uhr Ort: Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg **Teilnehmende** Herr Wardecki (Bürgermeister), Herr Kopp (Wirtschaftsförderung NWM), Frau Schultz, Frau Tesche (Amt Klützer Winkel), Herr Mahnel (zuständiger Planer), Frau Meier, Herr Sievers (Wirtschaftsministerium), Frau Eberle (AfRL WM) **Anlass** Seitens der Raumordnung wurde unter Beachtung des Ziels gemäß Programmsatz 4.2 (5) TF SE i. V. m. Programmsatz 4.2 (6) **Z** TF SE eine Reduzierung des Wohnbaufläche im B-Plan Nr. 38 gefordert. Mit E-Mail vom 20.06.2025 hat die Gemeinde einen geänderten Entwurf vorgelegt und um eine erneute Abstimmung mit der Raumordnung gebeten. 1 **Wohnbauentwicklung** Die vorliegende Entwurfsfassung sieht die Errichtung eines Family Entertainment Centers (FEC) zu Lasten einer Wohnbaufläche entlang der Klützer Straße vor. 2 Im Ergebnis der Anpassungen ergibt sich nach Aussage der Gemeinde eine für Wohnbebauung vorgesehene Fläche von 4,6 ha. Dem AfRL liegt zum Zeitpunkt des Gesprächs eine Flächenbilanz vor, in deren Ergebnis 4,92 ha für wohnbauliche Zwecke beansprucht werden. Die Gemeinde teilt hierzu mit, dass kurzfristig noch Anpassungen an den Flächen vorgenommen wurden, die im Ergebnis zu einer weiteren Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Wohnungsbau führen. Die neuen Flächenbilanzen wurden dem AfRL im Nachgang des Gesprächs zugesandt und werden auf ihre Plausibilität und Nachvollziehbarkeit geprüft. Sofern sich die reduzierte Fläche von 4,6 ha bestätigt, kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung gemäß den Programmsätzen 4.2 (5) und (6) TF SE hergestellt werden. 3 Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verbleiben damit unter Beachtung des Ziels gemäß Programmsatz 4.2 (5) TF SE i. V. m. Programmsatz 4.2 (6) **Z** TF SE während der Laufzeit des aktuellen RREP WM für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung lediglich 0,2 ha. **FEC** Ursprünglich sollte die Realisierung des FEC auf einer Fläche östlich angrenzend an den B-Plan Nr. 38 erfolgen. Hier konnte jedoch keine Einigung mit dem privaten Eigentümer herbeigeführt werden, so dass sich die Gemeinde für die Integration des Vorhabens in den B-Plan Nr. 38 entschieden hat. Die in Rede stehende Fläche sowie die nördlich angrenzende Wohnbaufläche (WA 6) sollen an den Investor verkauft werden. Der Investor sieht auf der Wohnbaufläche die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum vor. 4	zu 1. Der Anlass zur Erörterung wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Der Inhalt wird zur Kenntnis genommen und entspricht der Anfrage. zu 3. Die Gemeinde hat den Nachweis in Form der Flächenermittlung zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde geht von einer Vereinbarkeit für das Wohnen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus. zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Umweltbelange sollen entsprechend geprüft und gewertet werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist bereits eine Bewertung der Umweltbelange vorgenommen worden. Die verkehrstechnische Untersuchung ist unter Berücksichtigung der Vorhabenbeschreibung zu ergänzen. Auf der Grundlage der Vorhabenbeschreibung und der verkehrstechnischen Untersuchung ist die schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Belange auf der Ebene der Bauleitplanung gewährt werden können.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Untersuchungsräume für die Prüfung der Umweltbelange sollen entsprechend der Wirkbereiche des jeweiligen Schutzgutes abgegrenzt werden. Wurden für bestimmte Schutzgüter keine Auswirkungen ermittelt, ist das nachvollziehbar zu begründen. Bei Auswirkungen ist eine Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bzw. von notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beizufügen. Zu beachten sind mögliche Summationswirkungen mit anderen raumbedeutsamen Vorhaben. Eine Betrachtung der Schutzgüter der Umwelt in der Raumverträglichkeitsprüfung kann entfallen, wenn in einer Strategische Umweltprüfung (SUP) die Erfordernisse der Raumordnung als Bewertungsmaßstab verwendet werden. Die Größe des Untersuchungsraumes ergibt sich aus den direkt von der Bebauung betroffenen Landschaftsteilen zuzüglich der anlagen- und der betriebsbedingten Wirkbereiche, einschließlich einer kartographischer Darstellung im Maßstab 1: 5.000 bzw. 1:10.000, zum unmittelbaren Vorhabengebiet Maßstab 1:1.000. Weitergehende Untersuchungen sind u.U. für den Kernbereich des Untersuchungsgebietes notwendig. Ich bitte Sie um Beantwortung der o.g. Fragen einschließlich der Übermittlung der geforderten Unterlagen an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Bei Rückfragen melden Sie sich gern. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. Jana Eberle	zu 5. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Belange der Umwelt im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden können. Hierzu gibt es eine entsprechende Anforderung und ein Schreiben als rechtliche Expertise an das Amt für Raumordnung und Landesplanung. Das Ministerium wurde angeschrieben. Die Belange der Raumordnung können im Bedarfsfall separat auf der Ebene des Vorhabens geklärt werden. Grundsätzlich sollen die Belange der Umwelt auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38. zu 7. Die Abstimmung wird unter Berücksichtigung des Anschreibens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen an das Ministerium geführt. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Pampower Straße 68, 19061 Schwerin Amt Klützer Winkel Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Schloßstraße 1 23948 Klütz Bearbeiterin: Frau Eberle Telefon: 0385 588 89 141 E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 110-316-02/25 Datum: 30.07.2025 **Prüfung der Raumverträglichkeit des geplanten „Family Entertainment Centers“ (FEC) im B-Plan Nr. 38 „Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** Sehr geehrte Frau Tesche, ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.07.2025, in dem Sie um Mitteilung des (inhaltlichen) Umfangs der Unterlagen bitten, die für die Prüfung der Raumverträglichkeit des geplanten FEC erforderlich sind. Dieser Bitte komme ich hiermit nach. 1 In Abstimmung mit der Obersten Landesplanungsbehörde als Fachaufsicht prüft das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg als zuständige Raumordnungsbehörde auf Grundlage des § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung (RoV) i. V. m. dem Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1996 „Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen“ die Raumverträglichkeit des geplanten „Family Entertainment Center“ im B-Plan Nr. 38 „Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen“. 2 Gegenstand der Prüfung der Raumverträglichkeit sind die 1. Prüfung der raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung oder Maßnahme unter überörtlichen Gesichtspunkten, insbesondere die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, 2. Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen und 3. überschlägige Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 3 des UVPG. 3 Erfordernisse der Raumordnung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) sowie sonstige Erfordernisse (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren). 4	zu 1. Dieses Schreiben dient als Mitteilung zur Anfrage der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 24.07.2025. Das Schreiben der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 24.07.2025 wird der Vollständigkeit halber der Dokumentation beigefügt. zu 2. Die Zuständigkeitsanforderungen werden zur Kenntnis genommen. zu 3. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist hier der Auffassung, dass die maßgebliche Prüfung der Belange und Auswirkungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen kann. Es sind neben den ohnehin in der Umweltprüfung zu beachtenden Belangen zusätzlich und ergänzend mit einer tieferen Betrachtung die verkehrlichen Belange im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung und die Belange des Schalls im Zusammenhang mit der „Konfliktsituation“ auf das Wohnen. Die entsprechende Anforderung wurde durch das Schreiben an das Ministerium mitgeteilt. Die Entscheidung steht noch aus. zu 4. Die Zusammenstellung der Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung ist erfolgt. Dies ist in einer gesonderten Dokumentation dargestellt. Diese Dokumentation wird zu den Verfahrensunterlagen genommen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Damit die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung möglich ist, sind von Ihnen auf die raumordnerischen Belange konzentrierte Verfahrensunterlagen beizubringen. Es gelten ausschließlich die in den betroffenen Planwerken für das Plangebiet formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Es ist kenntlich zu machen, wenn Ziele der Raumordnung Bewertungsmaßstab sind. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Gemeinde eine in sich geschlossene Unterlage vorzulegen ist. Alle relevanten Informationen müssen aus der Unterlage hervorgehen (keine Verweise auf andere Dokumente). **I Vorhabenbeschreibung** (Daten, Karte) 1. Beschreiben Sie den vorgesehenen Standort. Fügen Sie dafür sowohl begründende Unterlagen als auch eine aussagefähige Karte bei. 2. Beschreiben Sie das Vorhaben nach Art und Umfang (technische Anlagen, Gebäude-Nutzungskonzept, städtebauliches Konzept) einschließlich ernsthaft in Betracht kommender Standortalternativen. 3. Beschreiben Sie die Lage und den Umfang der beanspruchten Flächen, den Umfang der versiegelten Flächen, die bisherige Flächennutzung und den landwirtschaftlichen Bodenwert. 4. Beschreiben Sie die wichtigsten Betriebs- und Baumerkmale des Vorhabens. 5. Stellen Sie die Realisierungsetappen des vorgesehenen Ausbauvorhabens nebst Erweiterungsabsichten dar. 6. Beschreiben Sie die durch das Vorhaben bedingten Infrastrukturanforderungen und gehen Sie dabei ein auf: • Straßenanbindung (ggf. ÖPNV), • Wasserver- und Abwasserentsorgung, • Abfallentsorgung, • Energie- und Wärmeversorgung sowie • neue Medien (Wie verhält sich die Erschließung neuer Medien am Vorhabenstandort in der Stadt?). **II Prüfung der Beachtung bzw. Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung anhand der Ziele und Grundsätze im LEP M-V und im RREP WM einschließlich ihrer Kartenwerke** Unter Abhandlung aller Belange, auch Planungen Dritter, die vom Vorhaben betroffen sein können. Es gelten ausschließlich die in den betroffenen Planwerken für das Plangebiet formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Es ist kenntlich zu machen, wenn Ziele der Raumordnung Bewertungsmaßstab sind. **III Raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung** Im Rahmen der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsuntersuchung ist, unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 3 zum UVPG, eine nach § 2 Abs. 1 UVPG überschlägige Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter - Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, - Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, - Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, - kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie - die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern vorzulegen.	zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Belange sind entsprechend darzustellen. Eine Vorhabenbeschreibung wurde erstellt. Diese Vorhabenbeschreibung wird der Verfahrensdokumentation beigefügt. zu 6. Die Anforderungen an die zu berücksichtigenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden zusammengestellt. Hierzu wurde eine Dokumentation gefertigt. Diese wird der Verfahrensdokumentation beigefügt. zu 7. Die maßgebliche Bewertung der dargestellten Belange erfolgt bereits auf der Ebene des Umweltberichtes. Zusätzliche Auswirkungen durch Verkehr und Schall werden erneut betrachtet. Die Anforderungen werden ergänzend im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung dargestellt.	Zu berücksichtigen. Beifügen der Unterlagen. Zu berücksichtigen. Beifügen der Unterlagen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Umsetzung des FEC soll auf einer Fläche von 1,4 ha durch einen privaten Investor erfolgen. Vorgesehen ist ein wetterunabhängiger Inhouse-Freizeitpark mit vielfältigen Angeboten für alle Altersgruppen. Das Vorhaben soll insbesondere der Saisonverlängerung und der Mobilisierung neuer Zielgruppen dienen. Nach Aussage des Planers wurde bereits ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Ein Schallgutachten befindet sich in der Erarbeitung. Diese Unterlagen liegen der Raumordnung bislang nicht vor. 7 Nach Aussage der Wirtschaftsförderung NWM soll die Realisierung des FEC als Leuchtturmprojekt durch das Wirtschaftsministerium gefördert werden. Ein positives Votum seitens der Raumordnung für das Vorhaben ist hierfür jedoch zwingend erforderlich. 8 *Raumordnerische Einschätzung* Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich um eine große Freizeitanlage im Außenbereich, die einer Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 15 ROG zu unterziehen ist. Um diese vornehmen zu können, sind dem Wirtschaftsministerium seitens der Gemeinde prüffähige Unterlagen vorzulegen. Eine konkrete Auflistung der erforderlichen Unterlagen geht der Gemeinde kurzfristig zu. Seitens der Gemeinde wurde zudem angeboten, dass das Vorhaben durch den Investor der Raumordnung vorgestellt wird. 9 Es wird seitens der Obersten Landesplanungsbehörde zudem eine Herauslösung des FEC aus dem B-Plan Nr. 38 empfohlen und damit verbunden die Aufstellung eines separaten (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans angeregt. Hintergrund ist, angesichts des nur noch knappen Entwicklungsspielraums der Gemeinde für Wohnbauflächen, sicherzustellen, dass die Ziele der Raumordnung auch zukünftig eingehalten werden. Bei der Realisierung beider Vorhaben (Wohnbebauung und FEC) in nur einem B-Plan wird seitens der Raumordnung befürchtet, dass bei einer Nichtumsetzung des FEC die Umwidmung der Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche erleichtert wird und die Ziele der Raumordnung somit ausgehebelt/umgangen werden können. 10 Da im Zuge der Diskussion hierzu kein Konsens zwischen der Gemeinde und der Raumordnung hergestellt werden konnte, wurde sich darauf verständigt, dass die Gemeinde alternative Lösungen vorlegt, um die Bedenken der Raumordnung auszuräumen und die Einhaltung der Ziele der Raumordnung langfristig sicherzustellen. 11 gez. Jana Eberle	zu 8. Die erforderliche Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen. zu 9. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich nicht um eine große Freizeitanlage, sondern um eine Freizeiteinrichtung, die den örtlichen Maßstab betrifft. Der Umfang der bereitzustellenden Unterlagen hängt von der weiteren Vorgehensweise und Erörterung im Zusammenhang mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung und dem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Weissleder und Ewer an das Ministerium ab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Belange und die Auswirkungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt werden können. zu 10. Die Gemeinde hat sich mit den Belangen beschäftigt und geht davon aus, dass es gerade in diesem Falle beide Möglichkeiten gibt. Entweder separate Behandlung oder Konfliktlösung innerhalb eines Planes. Die Gemeinde geht davon aus, dass gerade die gegenseitigen „Konfliktsituationen“ innerhalb einer Bauleitplanung besser gelöst werden können. Deshalb hält die Gemeinde an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 fest. Die Befürchtungen der Raumordnung zu einer Umnutzung werden nicht geteilt. zu 11. Die Gemeinde hat sich hierzu mit rechtlicher Unterstützung an das Ministerium gewendet. Die Abstimmung und Bewertung soll im Rahmen des laufenden Planverfahrens durchgeführt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Raumverträglichkeit im Bauleitplanverfahren nachgewiesen werden kann und ansonsten im Rahmen des Vorhabens entsprechende Abstimmungen erfolgen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Klarstellung unter Bezugnahme auf die Korrespondenzen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

Amt Klützer Winkel

Die Amtsvorsteherin

für die amtsangehörigen Gemeinden

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

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Westmecklenburg
Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

E:Mail: Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de, B.Sievers@wm.mv-regierung.de, C.Meier@wm.mv-regierung.de

Auskunft erteilt: Julia Tesche
Telefon: 038825 / 393-401
E-Mail: j.tesche@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 2.05

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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 24.07.2025

Für die Gemeinde

Boltenhagen

Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sehr geehrte Frau Meier,
sehr geehrte Frau Eberle,
sehr geehrter Herr Sievers,

ich nehme hier Bezug auf unseren Abstimmungstermin vom 23. Juli 2025 in den Räumen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung.

Unter Bezugnahme auf die Abstimmungen zum Nachweis der Raumverträglichkeit mit der Raumverträglichkeitsprüfung nach § 15 Landesplanungsgesetz bitten wir um Hergabe der geltenden Verwaltungsvorschrift, auf die Bezug genommen wird.

Unser Ziel ist es, alsbald die Erfordernisse abzustimmen.

In unserem Abstimmungstermin teilten Sie mit, dass die bisher gereichten Unterlagen für Ihre Beurteilung nicht genügen. Um den Umfang an Vorabinformationen, die für Sie erforderlich sind, abzustimmen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Wir möchten Ihnen die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen. Danach beabsichtigen wir mit Ihnen, die für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung abzustimmen und welche Unterlagen (z.Bsp. Gutachten) eingereicht werden müssen.

Wir erstellen derzeit im Rahmen der Bauleitplanung die verkehrstechnische Untersuchung, die schalltechnische Untersuchung und naturschutzfachliche Gutachten.

Wir bitten um Ihre Mitteilung.

Vielen Dank.

Mit freundlichem Gruß

i.A. Tesche

i. A. J. Tesche
Sachbearbeiterin Bauwesen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.1d **Planungsbüro Mahnel (B.Wandel)** **Betreff:** WG: [extern] WG: [EXTERN]WG: Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen - Teil 1 **Priorität:** Hoch **Von:** Eberle, Jana <Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de> **Gesendet:** Montag, 29. September 2025 07:34 **An:** Tesche, J. <j.tesche@kluetzer-winkel.de> **Betreff:** AW: [extern] WG: [EXTERN]WG: Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint. Guten Morgen Frau Tesche, gemäß den mir vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Aussagen der Gemeinde im Abstimmungsgespräch am 23.07.2025 beläuft sich die im B-Plan Nr. 38 vorgesehene wohnbauliche Entwicklung nunmehr auf 4,6 ha. Dies fügt sich somit in den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen von insgesamt 4,8 ha ein, so dass eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gemäß den Programmsätzen 4.2 (5) und (6) TF SE hergestellt werden kann. 1 Ich gehe davon aus, dass die vorgesehene Wohnbauentwicklung von 4,6 ha in den Unterlagen zum Entwurf des B-Plans Nr. 38 verbindlich bestätigt wird und keine Überschreitung des kommunalen Entwicklungsrahmens erfolgt. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Jana Eberle --- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Pampower Straße 68 19061 Schwerin Tel.: 0385/588-89141 E-Mail: Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de Internet: www.regierung-mv.de/Landesregierung/wm/ www.region-westmecklenburg.de	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. zu 2. Im erneuten Entwurf der Bauleitplanung erfolgt der Nachweis.	Zur Kenntnis zu nehmen. -

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Der Landrat** FD Bauordnung und Planung II.2 Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Amt Klützer Winkel Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Schloßstraße 1 23948 Klütz Auskunft erteilt Ihnen Frau Oldenburg Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen **Telefon** 03841 3040 6315 **Fax** 03841 3040 86315 **E-Mail** m.oldenburg@nordwestmecklenburg.de **Unsere Sprechzeiten** Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr **Unser Zeichen** Grevesmühlen, 04.09.2024 **Bebauungsplan Nr. 38 Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** **hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 17.07.2024, hier eingegangen am 17.07.2024** Sehr geehrte Frau Burda, Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.38 Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 16.05.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM: **FD Bauordnung und Planung** • Bauleitplanung • • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauaufsichtsbehörde **FD Umwelt und Regionalentwicklung** • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde **FD Kreisinfrastruktur** • Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** Seite 1/28 1 2	zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Beteiligung der Fachdienste und Fachgruppen sowie des Abfallwirtschaftsbetriebes wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	• Straßenbaulastträger • Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Recht und Kommunalaufsicht** **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** • Kommunalaufsicht **FD Kataster und Vermessung** Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gez. Oldenburg SB Bauleitplanung Seite 2/28	zu 3. Die nachfolgenden Mitteilungen werden bewertet und für die weitere Abstimmung genutzt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **FD Bauordnung und Planung** **Bauleitplanung** Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind: I. Allgemeines Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte mit der vorliegenden Planung den Ortseingangsbereich insgesamt attraktiver gestalten und zusätzlich Möglichkeiten für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiterwohnungen für ortsansässige Betriebe schaffen. Die Zielsetzungen sind sinnvoll und durchaus erstrebenswert, allerdings geben die Festsetzungen der Planung dies nicht her. Auch in der Begründung werden keine Maßnahmen genannt, die dazu führen sollen, dass die Grundstücke zu „erschwinglichen" Preisen für die eigene Bevölkerung angeboten werden können. Die Gemeinde hat hier die Möglichkeit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für das Plangebiet oder Teilbereiche hiervon zu treffen. „Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Dies bedeutet, dass die Wohngebäude in baulicher Hinsicht (insbesondere nach Größe und Zuschnitt der Wohnungen) die Voraussetzungen erfüllen, die nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften über die soziale Wohnraumförderung verlangt werden. […] Die Festsetzung kann sich auch auf die teilweise Errichtung von Wohngebäuden beziehen. Dabei ist es möglich, bestimmte Gebäude zu bezeichnen oder einen Anteil der Wohngebäude oder Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen prozentual anzugeben, für die die Festsetzung nach Nr. 7 gelten soll. Ob und inwieweit Festsetzungen nach Nr. 7 in Betracht kommen, beurteilt sich nach den Grundsätzen der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 Nr. 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderung Kosten sparenden Bauens) und § 1 Abs. 7 (Abwägungsgebot). Mit Rücksicht auf die Gesichtspunkte der Durchführbarkeit der Planung (vgl. → § 1 Rn. 213 f.) kann ggf. bei Festsetzungen nach Nr. 7 auch von Bedeutung sein, ob und inwieweit eine soziale Wohnraumförderung in Betracht kommt. Dabei kann weiter von Bedeutung sein, inwieweit die Bereitstellung von Fördermitteln vorgesehen oder in Zukunft zu erwarten ist. […] **Rechtsfolge** einer Festsetzung nach Nr. 7 ist, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die Anforderungen der entsprechend gebäudebezogenen Fördervoraussetzungen erfüllen. Nr. 7 umfasst nicht die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, auch nicht, ein Angebot auf Förderung durch die für die soziale Wohnraumförderung zuständige Stelle anzunehmen. Wohngebäude, die auf Flächen errichtet werden, für die Festsetzungen nach Nr. 7 getroffen sind, unterliegen den Bindungen nach dem Wohnraumförderungsrecht (insbesondere an die sog. Belegungs- und Mietpreisbindungen) nur, wenn Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Auch aus städtebaulichen Verträgen iSd § 11, ggf. kombiniert mit Vereinbarungen oder Zusagen über eine soziale Wohnraumförderung, können sich Verpflichtungen der Grundstückseigentümer und ggf. anderer Beteiligter ergeben, auf den nach Nr. 7 festgesetzten Flächen Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Da Festsetzungen nach Nr. 7 nicht zur Seite 3/28		**A** zu 1. Die Hinweise werden nachfolgend behandelt und je nach Entscheidung durch die Gemeindevertretung im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Siehe nachfolgende Behandlung. zu 2. Die Gemeinde nimmt diese Hinweise auf. Die Gemeinde ist daran interessiert sowohl Wohnungen als auch Grundstücke für die einheimische Bevölkerung anzubieten. Die Darlegungen hierzu werden ergänzt. Es sind auch Absichten zur sozialen Wohnraumförderung vorgesehen und bestehen. Diese sollen umgesetzt werden. Die Begründung ist hierum zu ergänzen. Die Darlegungen werden ergänzt.	- Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	sozialen Wohnraumförderung verpflichten, hindern sie auch nicht städtebauliche Verträge mit Vereinbarungen über die Nutzung der Wohngebäude durch Personen der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung unabhängig von einer solchen Förderung." (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger/Söfker BauGB § 9 Rn. 76-79). Die Absichten der Gemeinde könnten damit jedoch zumindest verdeutlicht werden. In der Begründung wird lediglich kurz genannt, dass Leitlinien für die Vergabe vergünstigter und nicht vergünstigter Wohnbauflächen beschlossen wurden. Nähere Erläuterungen fehlen. Der Bebauungsplan entwickelt sich nach aktuellem Stand nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Der wirksame Flächennutzungsplan weist für den Vorhabenbereich teilweise Allgemeine Wohngebiete aus, diese werden durch ein Sonstiges Sondergebiet im Westen und großflächige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ergänzt. Die Gemeinde plant die 9. Änderung des F-Planes im Parallelverfahren. Bisher sind dem Landkreis Nordwestmecklenburg keine verbindlichen Planungen dazu bekannt. Der Bebauungsplan liegt jedoch bereits im Entwurf vor. Hierzu weise ich auf folgenden Sachverhalt hin: „Das **Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 2** ist somit nur zulässig, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Das bedeutet zum einen, dass in dem Flächennutzungsplanentwurf für den Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird, Darstellungen vorgesehen sein müssen, die, wäre der Flächennutzungsplan bereits wirksam, im **Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans sein können.** Ferner muss der Flächennutzungsplanentwurf zu dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt und bekanntgemacht wird, jedenfalls **in materieller Hinsicht das Stadium der „Planreife"** iSv § 33 erreicht haben (vgl. VGH München Urt. v. 11. 11. 1998 – 26 N 97.3182, → vor Rn. 1; *Philipp* in Berliner Komm. zum BauGB, § 8 Rn. 18; weitergehend auch formelle Planreife fordernd *Schrödter* BauGB § 8 Rn. 13 unter Bezug auf *Peine* JZ 1987, 849). Der Verfahrensstand muss für den räumlichen Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird, erreicht sein **(Teilplanreife)** und darf durch Änderung in anderen räumlichen Bereichen nicht mehr in Frage gestellt werden können (vgl. zu § 33 Abs. 1 Nr. 2; *Philipp,* Berl. Komm. zum BauGB § 8 Rn. 18; *Gierke* in Kohlhammer Komm. zum BauGB § 8 Rn. 112)." (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger/Runkel BauGB § 8 Rn. 45-51) II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 wurde am 15./16. Juni 2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf der Planung lag in der Zeit vom 14.08.2018 bis zum 14.09.2018 öffentlich aus. Die Gemeinde hatte sich zu diesem Zeitpunkt entschieden, die neuen Rechtsgrundlagen nach der BauGB-Novelle 2017 anzuwenden. Dies ist insoweit auch für den Entwurf der Planung möglich, allerdings sind diese Rechtsgrundlagen dann auch vollumfänglich anzuwenden. Die Beteiligung Seite 4/28	zu 3. Die Ausführungen diesbezüglich werden ergänzt, um die Zielsetzung der Gemeinde zu untermauern und zu unterstreichen. zu 4. Die Gemeinde ändert ihre Bauleitplanung durch das Vorhaben das FEC. Das Verfahren mit dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan wurde bereits durchgeführt. Die Gemeinde führt das Verfahren mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes fort. zu 5. Die Anwendung des Verfahrens wird geprüft. Die Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird geprüft.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

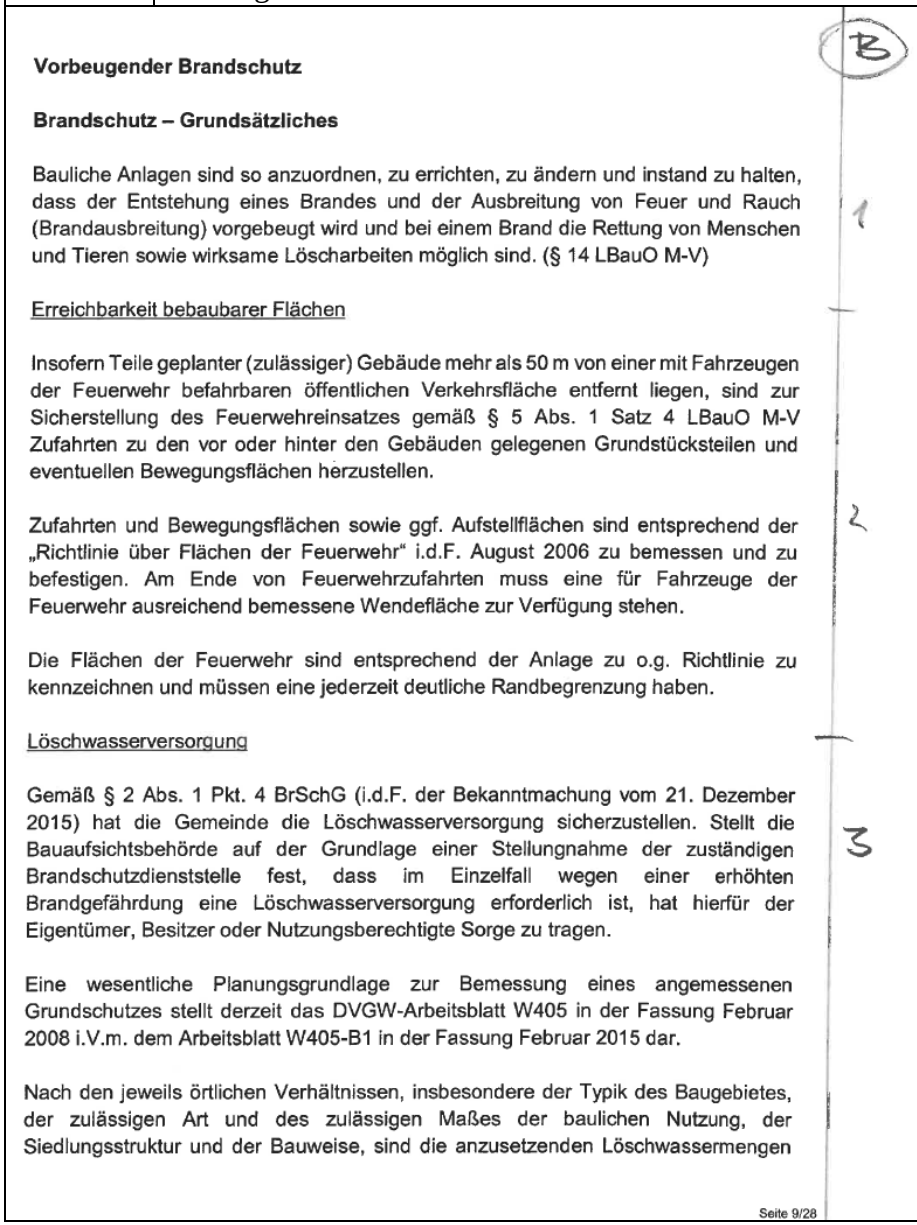
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	mit dem Entwurf ist entsprechend der jetzt aktuellen BauGB-Änderung nach dem 07.07.2023 erfolgt. Hierbei handelt es sich zwar nicht um einen Verfahrensfehler, allerdings weise ich darauf hin, dass die Rechtsgrundlagen einheitlich angewendet werden sollten. Die Gemeinde sollte zudem prüfen, ob die Hauptsatzung bereits den neuen Regelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht.		
	Des Weiteren weise ich darauf hin, dass die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Bekanntmachungen nicht mehr im Amtsblatt veröffentlicht. Die entsprechenden Verfahrensvermerke sind anzupassen.	zu 6. Die Verfahrensvermerke werden dahingehend angepasst, dass die Bekanntmachung in der Ostseezeitung erfolgt.	Zu berücksichtigen.
	III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:* Nutzungsschablone: Die Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses ist missverständlich. Sollen die zwei Vollgeschosse in den WA 1-Gebieten auch ein zusätzliches Dachgeschoss erhalten? Eine einheitliche Benennung wäre besser verständlich.	zu 7. Die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung wird den neuen Planungszielen angepasst und präzisiert.	Zu berücksichtigen.
	Sollen die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage wirklich als private Grünflächen festgesetzt werden? Wer soll sich um die Entwicklung und Pflege der Flächen kümmern? Werden diese anteilig an die künftigen Eigentümer veräußert? Aufgrund der Größe der Fläche sollte die Gemeinde sich ggf. dafür entscheiden diese als öffentliche Flächen festzusetzen und ggf. für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen. Zudem sind die textlichen Ergänzungen in der Planzeichnung als verbindliche Festsetzungen zu formulieren, da die Umsetzung der Maßnahmen andernfalls nicht gewährleistet werden kann.	zu 8. Dieser Sachverhalt ist nicht nachvollziehbar. Die Parkanlage ist bereits im Entwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll auch entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt bleiben. Der Hinweis der Verbindlichkeit der Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen und ist von der Gemeinde entsprechend so vorgesehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Welche Nutzung soll die Fläche für Nebenanlagen im Süden des WA 1.1 mit dem Kürzel „GSt“ erhalten? Das Symbol ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.	zu 9. Die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplätze wird im Bedarfsfall aufgenommen. Im derzeitigen erneuten Entwurf, Diskussionsgrundlage sind private Stellplätze als private Verkehrsflächen vorgesehen. Dies wird entsprechend klargestellt.	Zu berücksichtigen.
	Im Osten des Geltungsbereiches wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt, die Fläche ist jedoch nicht vollständig. Zudem wird nicht angegeben zu wessen Gunsten die Festsetzung erfolgt.	zu 10. Die Planungsabsicht hat sich geändert. Auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in diesem Bereich wird nicht mehr eingegangen. Die Festsetzung wird hier gestrichen.	Zu berücksichtigen.
	Ich empfehle zudem, die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche (Kreisel) zu prüfen. Sofern dieser künftig die Erweiterungsfläche erschließen soll, sollten dem keine Baugebietsflächen oder Anpflanzgebote entgegenstehen. Seite 5/28	zu 11. Die Straßenverkehrsfläche ist so bemessen, dass der Kreisverkehr entsprechend entstehen kann.	Zur Kenntnis zu nehmen da berücksichtigt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ist an der Einfahrt zum Plangebiet ein Kreisverkehr vorgesehen? Sofern bereits Straßenplanungen vorliegen, sollten diese zur besseren Verdeutlichung in die Planzeichnung eingefügt werden? Straßenquerschnitte: Der in Aussicht genommene Straßenquerschnitt für die Planstraßen A und B ist zu prüfen.	zu 12. Die Gemeinde verzichtet darauf, den Kreisverkehr in der Planzeichnung darzustellen. Die Straßenquerschnitte werden im erneuten Entwurf geändert und werden entsprechend den neuen Anforderungen angepasst. Maßgeblich ist jedoch, dass die Straßenprofile lediglich Empfehlungen darstellen.	Teilweise zu berücksichtigen.
	Planzeichenerklärung: Für die Bäume mit Anpflanzgebot wird in der Planzeichenerklärung eine laufende Nummerierung angegeben. Diese ist ggf. in die Planzeichnung aufzunehmen.	zu 13. Auf eine laufende Nummer für die Bäume wird verzichtet. Dies wird in diesem Falle nicht als erforderlich angesehen.	Nicht zu berücksichtigen.
	Die Unterscheidung der Grüntöne für Bäume mit Erhaltungsgebot ist in der Planzeichnung nicht vorhanden. Gleiches gilt für künftig entfallende Bäume. Dies ist entsprechend zu überarbeiten.	zu 14. In der Planzeichnung ist sehr wohl eine Differenzierung der Bäume vorhanden. Straßenbegleitend sind Bäume mit Erhaltungsgeboten, innerhalb des Gebietes sind Bäume mit Anpflanzungen vorgesehen. Es erfolgt eine Differenzierung der Bäume nach Geschütztheit.	Zu berücksichtigen.
	Ebenso ist derzeit kein Hydrant in der Planzeichnung vorhanden. Gemäß § 2 Abs. 4 PlanzVO sollen die verwendeten Planzeichen im Bauleitplan erklärt werden.	Gleichwohl wird eine Überprüfung vorgenommen und die Bäume entsprechend dargestellt.	
	Text - Teil B: Zu 1.1: Hier müsste vom Grundsatz erst einmal darauf abgestellt werden, dass nur das Dauerwohnen (erläutern was darunter zu verstehen ist) zulässig ist und damit Nebenwohnungen nicht vereinbar wären. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese Einschränkung sind darzulegen.	zu 15. Ein Hydrant wird nur bei Erfordernis dargestellt.	Zu berücksichtigen.
	Erforderlich ist das Vorliegen von städtebaulichen Gründen, die speziell die Modifizierung der Zulässigkeit von Anlagen, also die noch feinere Differenzierung, als dies insbesondere nach § 1 Abs. 5 zu verlangen ist, rechtfertigen (BVerwG Urt. v. 22.5.1987 – 4 C 77.84 zu dieser Entscheidung ausführlich → Rn. 92; Beschl. v. 3.5.1993 – 4 BN 13.93; Beschl. v. 25.2.1997 – 4 NB 30.96; Beschl. v. 10.11.2004 – 4 BN 33.04; Beschl. v. 30.1.2006 – 4 BN 55.05; Beschl. v. 4.9.2008 – 4 BN 9.08; Urt. v. 26.3.2009 – 4 C 21.07, s. Vor §§ 1–15). Damit wird berücksichtigt, dass allgemein die Modifizierung der Zulässigkeit von Nutzungen als Abweichung vom Grundsatz der nach den Baugebietsvorschriften typisiert festgelegten Zulässigkeitsregeln städtebauliche Gründe erfordert und dass dies in gewisser Weise gesteigert zu verlangen ist, wenn noch weiter von der Typisierung entfernt auch bestimmte bauliche und sonstige Anlagen Gegenstand modifizierender Festsetzungen sein sollen. Daraus folgt, dass mit dem Erfordernis „wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen" nicht besonders gewichtige, sondern die auf § 1 Abs. 9 gestützte Feindifferenzierung rechtfertigende Gründe verlangt werden (ständige Rechtspr., zB BVerwG Urt. v. 29.1.2009 – 4 C 16.07; Urt. v. 27.3.2013 – 4 CN 7.11, s. Vor §§ 1–15). (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 151. EL August 2023, BauNVO § 1 Rn. 104)	zu 16. Diesen Ausführungen wird nur bedingt gefolgt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die Festsetzung auf das Dauerwohnen getroffen, um Ferienwohnungen und Zweitwohnungen auszuschließen bzw. Ferienwohnungen zu regeln. Die Festsetzung ist somit konform. Die Begründung wird ergänzt.	Teilweise zu berücksichtigen.
	Die vorliegende Begründung genügt diesen Anforderungen nicht. Insbesondere da es sich hier um einen Tourismusschwerpunktraum handelt, der das gesamte Gemeindegebiet umfasst. Seite 6/28	zu 17. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
18	Da das Bauordnungsrecht nicht zwischen Dauerwohnen und Zweitwohnen unterscheidet ist unter Hinweise mit aufzunehmen, dass es sich bei der Umwandlung von einer Dauerwohnung zu einer Zweitwohnung auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan um eine Nutzungsänderung handelt. Sofern derartige Nutzungsänderungen nunmehr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen sind, ist dafür ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.	zu 18. Die Begründung wird um die Anforderungen an die Nutzungsänderung ergänzt. Da es grundsätzlich unterschiedliche Wohnformen sind, sind aus Sicht der Gemeinde und der Verfasser die Nutzungen unterschiedlich zu sehen. Insofern ist es selbstverständlich, dass ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen wäre.	Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.
19	Zudem ist das Melderecht unabhängig vom Bauordnungs- und Planungsrecht. Die Gemeinde ist daher gut beraten hier einen abgestimmten Ablaufplan im Umgang mit Anmeldungen von Zeitwohnsitzen auszuarbeiten.	zu 19. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zum Melderecht zur Kenntnis. Hier gibt es keine weiteren Belange, die vorliegend zu betrachten sind. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird dies zur Kenntnis genommen. Für das Melderecht werden die Hinweise gegeben, hier entsprechend Vorsorge zu treffen.	Teilweise zu berücksichtigen.
20	Zu 2.1.2: Die Überschreitung des Orientierungswertes von 0,4 ist zu begründen.	zu 20. Für die Errichtung von Hausgruppen war es bedeutend, die GRZ von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen, um die Gebäude auf den kleinen Grundstücken zu ermöglichen. Hingegen soll der Anteil an Überschreitung reduziert werden. Die Gemeinde hat das überprüft und hält an der Festsetzung fest.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Überprüfung ob die Kappungsgrenze von 0,6 hinreichend ist.
21	Zu 2.3.1: Die Festsetzung ist nicht unmissverständlich und zweifelsfrei. Insbesondere in Bezug auf die Hinterliegergrundstücke ergibt sich hier keine eindeutige Bemessungsgrundlage.		
22	Zu 6.2/6.3: Die Festsetzungen wiederholen sich teilweise und sind entsprechend zu überarbeiten.		
23	Zu 8.: Sind Zufahrten mit einer Breite von maximal 3,50 m ausreichend? Wie sieht es mit ggf. zusätzlichen Zuwegungen aus?	zu 21. Die Gemeinde hat die Hinweise überprüft. Die Festsetzung geht von der Höhenlage der Planstraße aus. Die Gemeinde sieht auch die Wohnwege als Planstraße und würde deshalb den Bezug auf die Wohnwege herstellen. Die Begründung wird ergänzt.	Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.
24	Zu 9.: Wie ist die Festsetzung mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 vereinbar? Dies ist zu prüfen. Sind Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang notwendig, um sich dem künftigen Straßenniveau anzupassen? Ggf. sind dann auch in der Planzeichnung Bereiche für Abgrabungen und Aufschüttungen festzusetzen.	zu 22. Die Gemeinde vertritt hier eine andere Auffassung. Der für sich vielleicht selbstredende Satz „Der Abstand der Stellplätze und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen“ ist gesondert aufgenommen, damit unmissverständlich klar ist, dass in diesem Bereich keine Stellplätze und Garagen entstehen dürfen.	Nicht zu berücksichtigen.
25	Zu II.1: Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollten als Bestandteil des Bebauungsplanes in die Planung aufgenommen werden. Dies erleichtert nicht nur die Verständlichkeit der Planung, sondern sorgt ebenfalls dafür, dass die Baugebiete dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen.	zu 23. Die Festsetzung wird überprüft und angepasst.	
26	Zu II.5: Ich weise darauf hin, dass die gewählte Größe für Werbeanlagen für Mehrfamilienhäuser ggf. passend, für Einfamilienhäuser jedoch sehr groß erscheint. Ggf. sollte über eine Unterscheidung der Baugebiete nachgedacht werden.	Für die Zufahrten werden unterschiedliche Regelungen getroffen. Die Zufahrten mit der Beschränkung von 3,5 bzw. 5 m werden ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser bzw. die Gebiete mit Einzel- und Doppelhäusern festgelegt. Für die übrigen Grundstücke werden breitere Zufahrten zugelassen.	Teilweise zu berücksichtigen. Anpassung Text-Teil B und Begründung.
27	IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.	zu 24. Die Festsetzungen sind ergänzend. Die Festsetzungen unter 9 berücksichtigen die Aufschüttungen auf dem Grundstück. Die Festsetzungen unter 15 zur Höhenlage berücksichtigen die Angleichung an das Straßenniveau. Festsetzungen sind aus derzeitiger Sicht nicht notwendig.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Seite 7/28		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
18	Da das Bauordnungsrecht nicht zwischen Dauerwohnen und Zweitwohnen unterscheidet ist unter Hinweise mit aufzunehmen, dass es sich bei der Umwandlung von einer Dauerwohnung zu einer Zweitwohnung auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan um eine Nutzungsänderung handelt. Sofern derartige Nutzungsänderungen nunmehr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen sind, ist dafür ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.		
19	Zudem ist das Melderecht unabhängig vom Bauordnungs- und Planungsrecht. Die Gemeinde ist daher gut beraten hier einen abgestimmten Ablaufplan im Umgang mit Anmeldungen von Zeitwohnsitzen auszuarbeiten.		
20	Zu 2.1.2: Die Überschreitung des Orientierungswertes von 0,4 ist zu begründen.		
21	Zu 2.3.1: Die Festsetzung ist nicht unmissverständlich und zweifelsfrei. Insbesondere in Bezug auf die Hinterliegergrundstücke ergibt sich hier keine eindeutige Bemessungsgrundlage.		
22	Zu 6.2/6.3: Die Festsetzungen wiederholen sich teilweise und sind entsprechend zu überarbeiten.		
23	Zu 8.: Sind Zufahrten mit einer Breite von maximal 3,50 m ausreichend? Wie sieht es mit ggf. zusätzlichen Zuwegungen aus?		
24	Zu 9.: Wie ist die Festsetzung mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 vereinbar? Dies ist zu prüfen. Sind Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang notwendig, um sich dem künftigen Straßenniveau anzupassen? Ggf. sind dann auch in der Planzeichnung Bereiche für Abgrabungen und Aufschüttungen festzusetzen.	zu 25. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lässt es bei der Methodik.	Nicht zu berücksichtigen.
25	Zu II.1: Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollten als Bestandteil des Bebauungsplanes in die Planung aufgenommen werden. Dies erleichtert nicht nur die Verständlichkeit der Planung, sondern sorgt ebenfalls dafür, dass die Baugebiete dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen.	Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden werden in einer gesonderten Satzung getroffen. Die übrigen Festsetzungen werden zur Gestaltung insbesondere zu Stellplätzen, zu Freiflächen und zu Einfriedungen im Rahmen der Satzung aufgenommen. Ebenso zu sonstigen baulichen Anlagen.	
26	Zu II.5: Ich weise darauf hin, dass die gewählte Größe für Werbeanlagen für Mehrfamilienhäuser ggf. passend, für Einfamilienhäuser jedoch sehr groß erscheint. Ggf. sollte über eine Unterscheidung der Baugebiete nachgedacht werden.	zu 26. Die Werbeanlagen werden von der Größe reduziert. Für die Mehrfamilienhäuser bleibt es bei der festgesetzten Größe. Für Einzel- und Doppelhäuser erfolgt eine Reduzierung.	Teilweise zu berücksichtigen.
27	IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.	zu 27. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	Seite 7/28		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
28	Zu 1.1: Wieso sollen die Ausgleichsflächen außerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen werden? Es stehen im Plangebiet große Grünflächen zur Verfügung. Ebenso wurde der Geltungsbereich zugunsten von künftig eher kleineren Landwirtschaftsflächen verkleinert. Zumindest in Teilen wäre ein Ausgleich innerhalb des Gebietes auch in Hinsicht auf Grünmaßnahmen zur Klimaanpassung wünschenswert.	zu 28. Die Aufwertungsmaßnahmen werden angerechnet. Die Aufwertungsmaßnahmen werden zur Realisierung der Vorhaben und aus Klimagesichtspunkten als vorteilig angesehen. Zusätzlich sollen vorzugsweise im Gemeindegebiet die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert werden. Die Ergänzung der Plandokumentation ist vorzunehmen.	Teilweise zu berücksichtigen.
29	Zu 3.: Eine reine Aufzählung der Programmpunkte des LEP M-V und RREP WM sind für die Begründung eines Bebauungsplanes nicht ausreichend. Viel mehr ist von Bedeutung, wie den Programmpunkten mit der konkreten Planung entsprochen werden kann.	zu 29. Die Begründung der Programmpunkte erfolgt insbesondere unter dem Gesichtspunkt der nunmehr hergestellten Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Wohnbebauung. Zu dem neuen FEC werden gesonderte Ausführungen getroffen.	Zu berücksichtigen.
30	Zu 5.3: Ich weise erneut darauf hin, dass diese Zielesetzung, typische Gebäuden mit Steildächern zu errichten, nur durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gewährleistet werden kann.	zu 30. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Durch entsprechende Festsetzungen zur Trauf- und zur Firsthöhe lassen sich die Vorgaben treffen. Zusätzlich könnten die ergänzenden Formen auch in einer separaten Gestaltungssatzung vorbereitet werden. Insofern sind hier zwei Möglichkeiten gegeben.	Teilweise zu berücksichtigen.
31	Zu 6.: Zu welchem Zeitpunkt soll die Begründung der Planfestsetzungen ergänzt werden? Es liegt bereits der Entwurf der Planung vor. In der Begründung soll die Planung aussagekräftig erläutert werden, z.B. als Auslegungshilfe von Festsetzungen. Eine bloße Wiederholung der textlichen Festsetzungen ist daher nicht ausreichend. Viel mehr sind diese im Einzelnen zu erklären, sodass deutlich wird, welche Funktion die Festsetzungen zur Umsetzung der Planung verfolgt.	zu 31. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen. Die Festsetzungsbegründung wird fortgeschrieben.
32	Zu 10.2.2: Sofern Ergänzungen oder erhebliche Änderungen der Festsetzung notwendig werden, ist eine erneute Veröffentlichung der Planung und Beteiligung erforderlich.	zu 32. Die Beteiligung mit dem erneuten Entwurf wird aufgrund veränderter Zielsetzungen mit dem FEC erforderlich.	Zu berücksichtigen.
33	Zu 10.3: Wo im Gebiet soll die zweite Löschwasserzisterne angeordnet werden?	zu 33. Innerhalb des Plangebietes ist nur eine Löschwasserzisterne vorgesehen und erforderlich. Der Bezug auf den Teilbereich 2 bezieht sich auf diejenigen Flächen, die derzeit nicht im Bebauungsplan enthalten sind. Dies wird zu späterem Zeitpunkt umgesetzt.	Zu berücksichtigen. Klarstellung in der Begründung.
34	Ich weise darauf hin, dass die Begründung trotz der bisherigen Umfangs, nicht alle wesentlichen Punkte umfasst. Insbesondere die Begründung der Festsetzungen und damit die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde fehlt in Gänze. Seite 8/28	zu 34. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ergänzende Begründungen für die Festsetzungen werden zusätzlich aufgenommen. Subjektive Aspekte über den Umfang der Begründung werden zurückgestellt. Die objektiv erforderlichen Ergänzungen werden vorgenommen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 **Vorbeugender Brandschutz** **Brandschutz – Grundsätzliches** Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben. Löschwasserversorgung Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen Seite 9/28	**B** zu 1. Die Möglichkeiten zur Anordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserbereitstellung ist zu sichern und die technischen Rahmenbedingungen sind zu schaffen. Dies ist das Erfordernis der Gemeinde, um die Löschwasserbereitstellung und den Brandschutz zu sichern. Das ergibt sich ohnehin aus Sicht des Brandschutzplanes und das Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Feuerwehr. zu 2. Die Anforderungen an die Erreichbarkeit baulicher Flächen lassen sich aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der Festsetzungsvorgaben erfüllen. Eine Ergänzung der Begründung wird vorgenommen. zu 3. Die Löschwasserbereitstellung kann durch Kombination aus den Leitungsverläufen und aus der Zisterne sichergestellt werden. Der Grundschutz ist sicherzustellen. Gegebenenfalls ergibt sich Objektschutz. Die Anforderungen werden entsprechend im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsanlagen erfolgt die Vorabprüfung. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass das Konzept geeignet ist den Grundschutz vorzubereiten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

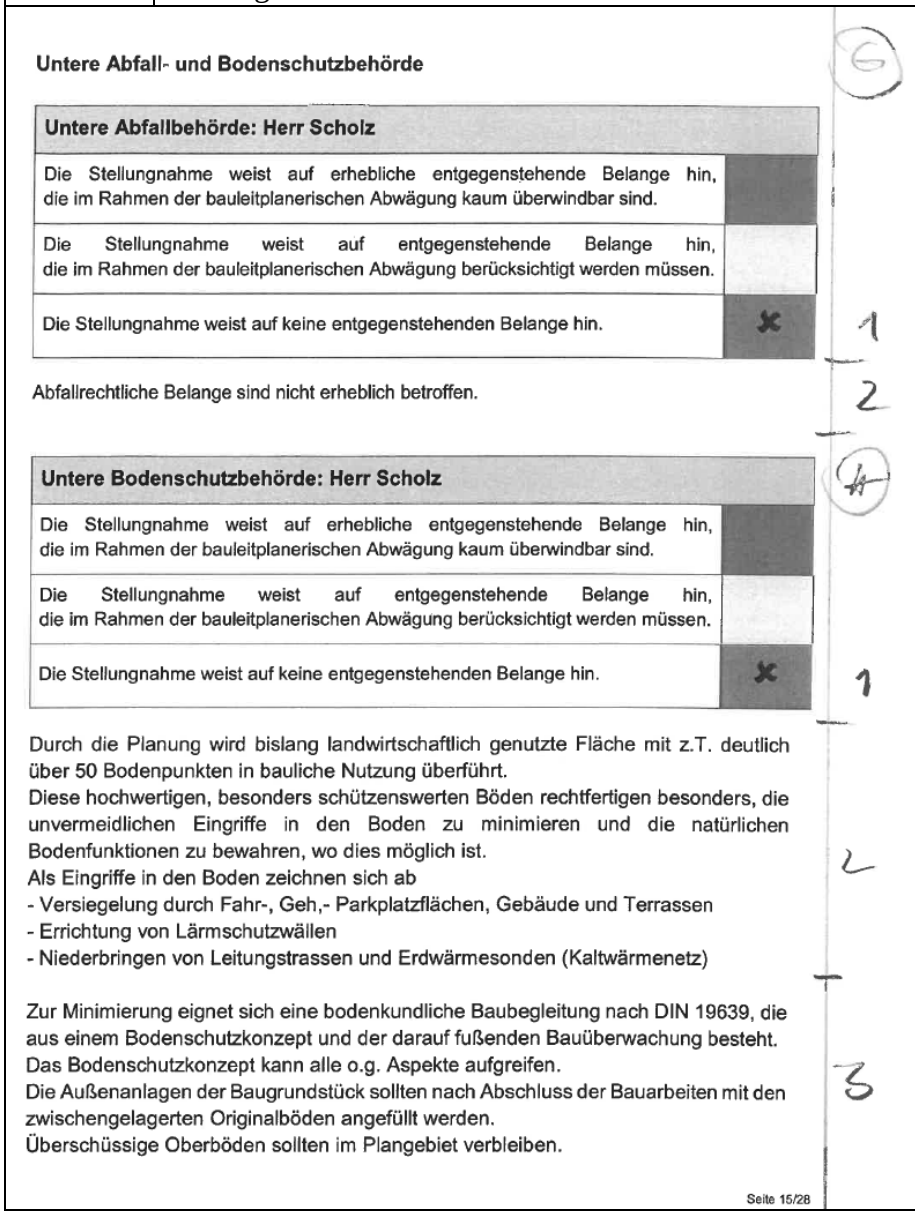
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist. Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008) Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: • Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) • Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 • Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein. Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. Richtwerte: • offene Wohngebiete 140 m • geschlossene Wohngebiete 120 m • Geschäftsstraßen 100 m Seite 10/28		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen. **Untere Denkmalschutzbehörde** auf Basis der eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan, Stand 16.05.2024 **Textteil B - III.1. Bodendenkmale** und **Begründung - 12.1 Bodendenkmale** folgendes zu ergänzen: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Bodendenkmal. Das Bodendenkmal ´Wichmannsdorf, Fpl. 2´ befindet sich in der Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1, Flurstück 15/2. Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Seite 11/28	zu 4. Der planungsrechtliche Rahmen wird durch den Bebauungsplan geschaffen. Grundzüge werden beachtet. Das Konzept ist geeignet, die vorgenannten Anforderungen zu erfüllen. Löschwasser ist im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Eine detaillierte Betrachtung ist im Zusammenhang mit der weiteren technischen Planung vorzunehmen. **C** zu 1. Die Belange des Bodendenkmals sind zu ergänzen. Die Ergänzungen sind unter dem Gliederungspunkt nachrichtliche Übernahmen vorzunehmen. Die Realisierung der vorbereitenden Untersuchung ist Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens.	Zur Kenntnis zu nehmen. Betrachtung außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V. **Untere Bauaufsichtsbehörde** Keine Stellungnahme abgegeben. **FD Umwelt und Regionalentwicklung** **Untere Wasserbehörde** Wird nachgereicht. **Untere Immissionsschutzbehörde** **Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Planungsstand vom 16.05.2024, da durch die Planung ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt im Hinblick auf den auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Verkehrslärm geschaffen wird. Im Hinblick auf den Immissionsschutz wirken auf das Plangebiet relevante Geräuschimmissionen bedingt durch den Straßenverkehr auf der *Klützer Straße* (L03) und den angrenzenden Nebenstraßen ein. Hierzu liegt die *Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen* der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit Stand vom 08.09.2023 vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den Straßenverkehrslärm in der maßgeblichen Variante V2a Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und bis Seite 12/28	**D** zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wurde. **E** zu 1. Die Stellungnahme der Wasserbehörde wird gesondert behandelt. Siehe den gesonderten Gliederungspunkt. **F** zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass entgegenstehende Belange im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. zu 2. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit diesen Hinweisen auseinandergesetzt und ist im Zuge der Abwägung auf die Belange eingegangen. Im Rahmen von Festsetzungen werden aktive Maßnahmen zum Schallschutz getroffen. Ein Lärmschutzwall wird vorgesehen. Zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Dies mündet in die Festsetzung 11.2.3. In diesem Bereich sind die erhöhten Auswirkungen durch den Verkehrslärm zu beurteilen. Durch Abstandsflächen und private Parkflächen wird ebenso darauf Einfluss genommen, die Lärmeinwirkung zu reduzieren. Durch das FEC ergeben sich nunmehr keine Schutzansprüche mehr. Insofern hält die Gemeinde an ihrem Grundkonzept durch Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen fest. Die Anforderungen werden somit teilweise berücksichtigt. Die Gemeinde hat durch Festsetzungen Einfluss darauf genommen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Von sich aus ist die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse durch die Umgebungssituation nicht gegeben. Es sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Planunterlagen werden um eine ergänzende schalltechnische Untersuchung angereichert. Die Erkenntnisse fließen in die Planbegründung ein.	- - Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Das Grundkonzept bleibt erhalten. Änderungen ergeben sich durch die Nutzung für das FEC.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	zu 53 dB(A) an den südöstlichen Fassaden der ersten Baureihe auftreten können. Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 und um bis zu 3 dB(A) tags und bis zu 4 dB(A) nachts über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diese sind regelmäßig nicht mehr gegeben, wenn die Schwelle einer „nicht mehr hinzunehmenden Belästigung" überschritten ist. Diese Schwelle bilden die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). In einer Zusammenfassung der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages (WD 7 – 3000-021/16) aus dem Jahr 2016 zum „Sachstand Verkehrslärmschutz an Bestandsstraßen" heißt es dazu im Abschnitt 3.2: „Denn durch die in der 16. BImSchV normierten Grenzwerte kommt ganz alleine die Wertung des Normgebers zum Ausdruck, von welcher Schwelle an eine nicht mehr hinzunehmende Belästigung anzunehmen ist….." In Bezug genommen wird hierbei ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 21. März 2012 (11 B 10.1657). Weiter wird ausgeführt: „…Eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist damit ein Indiz dafür, dass die Lärmbelastung die Zumutbarkeitsschwelle nicht erreicht." Die 16. BImSchV sieht im § 2 für Reine und **Allgemeine Wohngebiete** sowie für Kleinsiedlungsgebiete Immissionsgrenzwerte in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vor. Die genannten Immissionsgrenzwerte werden an der geplanten Wohnbebauung um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der geplante aktive Schallschutz mit einer Höhe von 3 m ist gemäß Schallgutachten für den Schutz der Außenwohnflächen in Höhe des Erdgeschosses ausgelegt. Welche Pegelminderungen im ersten und zweiten Obergeschoss durch die Lärmschutzmaßnahme erreicht werden können, lässt sich den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmen. (Gemäß Anhang 4 der schalltechnischen Untersuchung ist eine relevante Pegelsenkung schon im ersten Obergeschoss durch die geplante Lärmschutzwand nicht mehr erkennbar.) Ob ein Schutz aller Stockwerke durch eine Lärmschutzwand mit größeren Höhen möglich wäre, scheint nicht geprüft worden zu sein. Variantenberechnungen sind nicht dargestellt. Seite 13/28	zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Gutachten ist davon auszugehen, dass in den Obergeschossen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Durch ein ergänzendes Gutachten werden die Belange präzisiert.	Teilweise zu berücksichtigen. Eine Bewertung der Obergeschosse erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Damit kann für die oberen zwei Geschosse nicht mehr vom Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Städtebauliche Gründe, die solch ein Zurückstellen der immissionsschutzrechtlichen Belange begründen könnten, werden weder im Schallgutachten noch in der Begründung genannt. Somit entsteht mit der vorliegenden Planung ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt. Eine im Rahmen einer Abwägung erforderliche Untersuchung von Planungsalternativen (niedrigere Gebäude in der ersten Baureihe, andere Gebäudeanordnungen) oder die Prüfung weiterer Varianten aktiven Schallschutzes liegen nicht vor. Damit fehlt die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange durch die Gemeinde. Für einen Bebauungsplan ohne ausreichende Untersuchung der der Abwägung zugrunde liegenden Immissionssituation unter Berücksichtigung und Prüfung sämtlicher möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen (Höhe der Abschirmung, andere aktive Schallschutzmaßnahmen) kann nach ständiger Rechtsprechung erwartet werden, dass dieser im Falle einer Normenkontrolle für unwirksam erklärt werden muss. Das Abstellen auf die Festsetzung passiven Schallschutzes nach DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung ist nach aktueller Rechtsprechung nicht ausreichend im Sinne der Anforderungen des § 1 Baugesetzbuch. Bei den oben aufgeführten Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV handelt es sich um Außenpegel. Im weiteren Verfahren ist eine umfassende Auseinandersetzung mit der vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Problematik unter Berücksichtigung der gesamten Bandbreite möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise höhere Lärmschutzwände, geänderte Gebäudestellungen, lärmabgewandte Raumorientierungen oder dem Einsatz von Loggien, Vorhangfassaden oder Prallscheiben nach dem Münchener Schallschutzbaukasten zwingend erforderlich. Als Ziel sollte nicht nur die Unterschreitung der Schwelle zur schädlichen Umwelteinwirkung durch Verkehrslärm in Form der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, sondern eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet angestrebt werden. Seite 14/28	zu 4. Die Bewertung des Immissionsschutzkonfliktes erfolgt auf der Grundlage des Gutachtens. zu 5. Die Gemeinde hat sich mit dem Konzept auseinandergesetzt. Durch das FEC ergeben sich auf einer Teilfläche andere Anforderungen. Zusätzlich wird die private Parkfläche festgesetzt. Somit ist das Konzept abgeändert worden. Im Bereich des WA2-Gebietes an der Klützer Straße wird die Kombination von passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin als geeignet angesehen. zu 6. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein Konzept aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen, das entsprechend zu würdigen ist. zu 7. Die Klarstellung zur 16. BImSchV wird zur Kenntnis genommen. zu 8. Eine Wertung geeigneter Maßnahmen soll vorgenommen werden. zu 9. Die Zielsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der Inanspruchnahme von Flächen wird eine Abwägung städtebaulicher Belange mit anderen Belangen auch des Immissionsschutzes vorgenommen. Durch die verschiedenen Nutzungen wird erreicht, dass hier gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können. Die Einhaltung der Werte nach DIN 18005 ist nicht möglich.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Abfallrechtliche Belange sind nicht erheblich betroffen.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Durch die Planung wird bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche mit z.T. deutlich über 50 Bodenpunkten in bauliche Nutzung überführt.
Diese hochwertigen, besonders schützenswerten Böden rechtfertigen besonders, die unvermeidlichen Eingriffe in den Boden zu minimieren und die natürlichen Bodenfunktionen zu bewahren, wo dies möglich ist.
Als Eingriffe in den Boden zeichnen sich ab
- Versiegelung durch Fahr-, Geh,- Parkplatzflächen, Gebäude und Terrassen
- Errichtung von Lärmschutzwällen
- Niederbringen von Leitungstrassen und Erdwärmesonden (Kaltwärmenetz)

Zur Minimierung eignet sich eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639, die aus einem Bodenschutzkonzept und der darauf fußenden Bauüberwachung besteht.
Das Bodenschutzkonzept kann alle o.g. Aspekte aufgreifen.
Die Außenanlagen der Baugrundstück sollten nach Abschluss der Bauarbeiten mit den zwischengelagerten Originalböden angefüllt werden.
Überschüssige Oberböden sollten im Plangebiet verbleiben.

Seite 15/28

G

zu 1.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. | Zur Kenntnis zu nehmen.

zu 2.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass abfallrechtliche Belange nicht betroffen sind. | Zur Kenntnis zu nehmen.

H

zu 1.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen. | Zur Kenntnis zu nehmen.

zu 2.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Standort für die Wohnbebauung aus städtebaulichen Gesichtspunkten gewählt. Der Bodenschutz wird dadurch beachtet, dass der Anteil an Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche, die hier das Gebiet teilweise umsäumt reduziert wurde. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des WA2- Gebietes. Hier sind am Rand des Gebietes zusätzliche Grünflächen festgesetzt worden. | Teilweise zu berücksichtigen. Anteil an Grünfläche wurde erhöht. Die GRZ im Wohnflächenanteil erhöht innerhalb des WA2-Gebietes.

zu 3.
Ein Bodenmanagement wird empfohlen. | Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es wird angeregt, in den Textteil B folgende Festsetzung aufzunehmen: **Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen: Der Erschließungsträger hat frühzeitig ein Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu erstellen und mit dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Bodenschutzbehörde abzustimmen. Für die Erstellung des Bodenschutzkonzeptes ist eine erfahrene Bodenkundliche Baubegleitung an der Planung der bodenbezogenen Arbeiten und deren Überwachung während der Bauausführung zu beteiligen. Wesentliche Ziele sind - Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Begutachtung der anstehenden Böden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), - Bewahrung von Oberboden möglichst innerhalb des Plangebiets durch Umlagerung von Sondergebietsflächen und den Flächen, auf welchen Erschließungswege hergestellt werden, auf andere Flächen (§ 1a Nr. 2 BauGB, „Bodenschutzklausel"), - Schutz des Oberbodens vor schädlichen Veränderungen durch Bautätigkeiten. Ferner wird angeregt, folgende Empfehlungen und Hinweise mit aufzunehmen: **Oberboden und Erdarbeiten** Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Arbeitsgrundlagen: - LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument - Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB Seite 16/28	zu 4. Die Anforderungen werden überprüft. Festsetzungsvorschläge werden unterbreitet. zu 5. Die Empfehlungen und Hinweise werden berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere den Teil B-Text mit den Hinweisen und die Begründung. Es wird jedoch auch darauf abgezielt, dass dies im Rahmen der technischen Planung mit vorbereitet und untersucht wird.	Teilweise zu berücksichtigen. Im Text-Teil B werden Hinweise aufgenommen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Naturschutzbehörde **Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. X Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ **Eingriffsregelung: Frau Hamann** Laut Umweltbericht und den Punkten 7.1 und 7.2 der Hinweise IV in dem Textteil B des Entwurfs der Satzung zum B-Plan Nr. 38 wird ausgeführt, dass zum Ausgleich für die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft vorrangig Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt oder Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) aus einem Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden sollen. Gleichzeitig sollen die Ausgleichsflächen geeignet sein, Eingriffe in einen geschützten Biotop funktionsbezogen zu kompensieren. Ein konkretes Ökokonto bzw. eine geeignete Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsfläche) innerhalb des Gemeindegebiets wurden nicht benannt. Die Belange der Eingriffsregelung sind in der Bauleitplanung abschließend zu regeln. Die zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eingereichte Eingriffsermittlung ist nicht vollständig und inhaltlich nicht ausreichend bestimmt. In der Bilanz fehlen die Angaben zu konkreten Kompensationsmaßnahmen. Die Maßnahme muss geeignet sein, die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft und hier insbesondere die Eingriffe in den geschützten Biotop funktionsbezogen zu kompensieren. Eine naturschutzfachliche Beurteilung der Planung ist auf Grund der unvollständigen Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich. Ich weise darauf hin, dass Kompensationsmaßnahmen den naturschutzrechtlichen Anforderungen, hier der Anlage 6 der HzE 2018, entsprechen müssen. Der Maßnahmenkatalog der Anlage 6 ist abschließend. Abweichungen sind nicht möglich. Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos ist dieses konkret zu benennen und darzulegen, dass dieses Konto geeignet ist, die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe Seite 17/28	**I** zu 1. Es wird auf abwägungsbeachtliche Belange verwiesen. <u>2. Eingriffsregelung</u> zu 2.1. Die Gemeinde arbeitet an dem Ökokonto Redewisch. Hier wurden mittlerweile Voruntersuchungen durchgeführt. Die konkrete Abarbeitung erfolgt weiterhin. zu 2.2. Die Eingriffsbilanz ist bereits erstellt worden. Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend zu bestimmen. Der Eingriff wurde neu bewertet. Die Maßnahme wird mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Maßnahmenkatalog ist zu berücksichtigen. zu 2.3. Die Informationen zum Ökokonto werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zum derzeitigen Stand. Einzelbäume sollen hier auch als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen werden. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren. Entsprechende Unterlagen sind zur Prüfung nachzureichen. Vor Satzungsbeschluss ist der Zulassungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 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 (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Die Anlage von Spielplätzen und Wegen sowie die Errichtung des Lärmschutzwalls und des Regenrückhaltebeckens bzw. der Versicherungsflächen (als baulichen Anlagen mit einer technischen Zweckbestimmung) stellen nach § 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V Eingriffe in die Natur und Landschaft da. Diese Flächen wurden offensichtlich bei der „Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs“ unter Punkt 8.2 des Umweltberichtes nicht berücksichtigt. Laut den Tabellen in der Bilanzierung wurden ausschließlich die mit der Errichtung der Wohngebiete, der Straßen und des Kreisverkehrs verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft bilanziert. Da die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in der vorliegenden Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht vollständig berücksichtigt wurden, ist die Bilanzierung zu überarbeiten und erneut zur Prüfung einzureichen. Im Übrigen entspricht es nicht dem angewandten Bilanzierungsmodell, die Beseitigung eines Biotoptyps zu vernachlässigen, wenn das Bestandsbiotop beseitigt wird, aber das Zielbiotop gleichwertig ist. Nach Punkt 2.3 der HzE 2018 sind bei der Berechnung des „Eingriffsäquivalents für Biotopbeseitigung und Biotopveränderung“ alle Flächen eines Biotops zu berücksichtigen, die im Zuge der Umsetzung des B-Plans dann tatsächlich auch beseitigt oder verändert werden. **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann** Am südöstlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich Baumbestände, die teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sein können. In Richtung Boltenhagen gehen diese Baumbestände in eine nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe bzw. Allee über (siehe dazu auch Abbildung 18 im Umweltbericht). Entsprechend dem Planzeichenteil A zum Satzungsentwurf kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) dieser Baumbestände ein Lärmschutzwall errichtet werden soll. Seite 18/28	zu 2.4. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend abzustimmen und ggf. die Ökokonten entsprechend zu regeln. zu 2.5. Die Bilanzierung der Eingriffe in den Lärmschutzwall und in das Regenwasserrückhaltebecken wird vorgenommen. Dies wird ergänzt. Die Bilanzierung wird ergänzt. Die Bilanzierung der Spielplätze und Wege wird ebenso ergänzt. zu 2.6. Dieser Sachverhalt wird mit der Behörde nochmal abgestimmt. Die Ausgleichs- und Eingriffsregelung wurde nochmals überarbeitet. 3. Baum- und Alleenschutz zu 3.1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 3.2. Es ergeben sich andere Anforderungen an die Gehölze. Durch die Veränderung des Plankonzeptes ergeben sich Rodungen und Neupflanzungen. Dies wird beachtet und entsprechend ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Neues Konzept ist vorzulegen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Durch die Aufschüttungen im Wurzelbereich wird die Sauerstoffversorgung der Bäume gravierend verändert und gleichzeitig die Wasserversorgung vermindert. Folgen sind ein Absterben der Wurzeln, eine Verringerung der Vitalität und Lebenserwartung der Bäume sowie auch ein Verlust der Standsicherheit. Die Bäume werden beschädigt und erheblich beeinträchtigt werden. Zu erwartende Eingriffe in den geschützten Baumbestand, die durch die Aufschüttungen des Lärmschutzwalls zu erwarten sind, wurden im Umweltbericht nicht betrachtet und auch nicht gutachterlich bewertet. Eine Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Bäume wurden dementsprechend nicht geprüft. 3.2 Nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer Allee führen können, sind unzulässig. Nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V eine Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bäume führen können. Die Eingriffe, die durch die Errichtung des Lärmschutzwalls in die Allee und die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume zu erwarten sind, sind unzulässig. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen können Ausnahmen nach § 18 NatSchAG M- V bzw. eine Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V für die Errichtung des Lärmschutzwalls im Wurzelbereich der geschützten Bäumen nicht in Aussicht gestellt werden. Es ist in erster eine Verschiebung des Lärmschutzwalls oder andere geeignete Maßnahmen, durch die eine Anschüttung im Wurzelbereich der Bäume vermieden werden kann, zu prüfen. 3.3. Wie im Umweltbericht ausgeführt, sind die geschützten Bäume im Planzeichenteil zu kennzeichnen und Ihre Wurzelbereiche darzustellen. Das ist bisher nicht erfolgt. Aufschüttungen des Wurzelbereichs sind durch geeignete Festsetzungen in der Satzung zum B-Plan auszuschließen. 3.4 Hinweise: Die Angaben in der Tabelle 16 des Umweltberichts zum Stammumfang der Bäume stimmen nicht mit der Aussage unter Punkt 8.5.1 „Baumbestand“ im Umweltbericht überein, dass von dem Ausbau des Kreisverkehrs keine geschützten Bäume betroffen sind. Nach der Tabelle 16 weisen 3 Bäume einen Stammumfang von mehr als einem Meter auf. Das ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. 3.5 Wird es erforderlich für den Ausbau des Kreisverkehrs geschützte Bäume zu Fällen oder in Ihrem Wurzelbereich einzugreifen, ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. 3.6 Seite 19/28	zu 3.3. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an das neue Konzept ist eine Veränderung der städtebaulichen Situation erforderlich. Die Rodung von Bäumen wird zur erforderlichen Regelung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich. Ersatzpflanzungen sind vorgesehen. Die Ersatzpflanzungen sollen berücksichtigt werden. zu 3.4. Die geschützten Bäume sind darzustellen. zu 3.5. Die Korrektur wird vorgenommen. Die Bestandsbäume werden entsprechend beachtet. zu 3.6. Die Anforderungen an die Rodung und an die Anträge sind zu beachten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die RAS-LP4[1] in der Ausgabe von 1999 wurde durch die R SBB 2023[2] ersetzt. Die Festsetzungen in der Satzung sowie die Ausführungen im Umweltbericht sollten entsprechend überprüft und angepasst werden. **Artenschutz: Herr Höpel** Aufgrund der vorgelegten Unterlagen, hier Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro M. Bauer, letzter Stand Mai 2024, kann aktuell das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, sodass der vorliegenden Planung derzeit nicht zugestimmt werden kann. Der AFB ist zu überarbeiten und erneut zur Prüfung vorzulegen. Begründung Gemäß § 44 Abs. 1 u. 3 BNatSchG ist es u. a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten erheblich zu stören und sich in der Folge der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann (§ 44 Abs. 2 BNatSchG). Gemäß LUNG M-V (2012) ist daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein AFB zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auf Grundlage entsprechender Kartierungen, hinsichtlich der erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018), oder einer Potenzialanalyse erfolgen. Im Falle einer Potenzialanalyse ist jedoch eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012). Bestandteil der Planunterlagen ist ein Artenschutzfachbeitrag (AFB), Gutachterbüro M. Bauer, letzter Stand Mai 2024. Daraus ergibt sich, dass das ca. 22 ha große Plangebiet des B-Planes Nr. 38, Teil 1 nimmt davon ca. 10 ha ein, grundsätzlich eine Eignung als Habitat für die Feldlerche aufweist, da hier im Rahmen der faunistischen Erfassung 4 Revierzentren der Art ermittelt wurden. [1] RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999 [2] R SBB 2023 Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Forschungsgesellschaft für Straßenbau- und Verkehrswesen, Ausgabe 2023 Seite 20/28 3.7 4 4.1 4.2	zu 3.7. Die entsprechende Grundlage wird beachtet. 4. Artenschutz zu 4.1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. Hier sind entsprechend die Voraussetzungen zu schaffen. Der AFB wird entsprechend neuem Planstand präzisiert. zu 4.2. Unter Berücksichtigung der Hinweise werden Vorschläge für die Feldlerche unterbreitet. Vorschläge werden aufgenommen, um hier eine Konfliktbewältigung zu führen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Mit der Umsetzung der Planung ist mit dem vollständigen Verlust des Lebensraumes für diese besonders geschützten und gefährdeten Brutvogelart im Gesamtplanungsraum zu rechnen, da aufgrund der zukünftigen Störungen dieser aufgegeben werden dürfte, hier wohl auch schon bei Umsetzung nur des 1. Teiles. Die Feldlerche ist lt. Roter Liste der Brutvögel Deutschlands (DDA 2020) bzw. Mecklenburg-Vorpommerns (OAMV 2014) eine im Bestand gefährdete Vogelart (jeweils Kat. 3, gefährdet). Beim großflächigen Verlust von Lebensstätten können negative Auswirkungen auf die lokale Population deshalb nicht ohne detaillierte Prüfung ausgeschlossen werden. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte der Feldlerche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt auch nicht nach dem Ende der Brutzeit. Das Bundesamt für Naturschutz stuft die Feldlerche in einer Publikation (Raumbedarf und Aktionsräume von Arten, BfN 2022) in die Klasse 2 ein. Dies entspricht einem mittleren Raumbedarf von 4 ha je BP (entspricht 2,5 BP/10 ha), was hier auch in etwa bestätigt wird. Dies würde hier einen Verlust von mindestens 4 Brutpaaren bedeuten. In der Relevanzprüfung des AFB wird nur sehr kurz auf die Feldlerche Bezug genommen. Eine detaillierte Bewertung des Lebensraums und des betroffenen Brutbestandes der Feldlerche erfolgt nicht. Die im AFB gemachten Ausführungen sind nicht ausreichend, um die s. g. Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Brutvogelart Feldlerche (Verlust von Fortpflanzungsstätten) sicher ausschließen zu können. Derzeit kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG für den Lebensraumverlust einer besonders geschützten Vogelart erteilt werden muss. Die Unterlagen sind zu überarbeiten und zu ergänzen sowie der Naturschutzbehörde erneut zur Prüfung vorzulegen. **Biotopschutz: Herr Höpel** Die Umsetzung der vorliegenden Planung ist mit Beeinträchtigungen verbunden die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotops, hier Feldgehölz (BLM), führen. Weiterhin verliert das Biotop wahrscheinlich seinen gesetzlichen Schutzstatus, da Feldgehölze sich in der freien Landschaft befinden müssen und in der Regel an mindestens 3 Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind. Diese Voraussetzungen für den Schutzstatus sind aufgrund der Lage des Biotops, hier Seite 21/28	5. Biotopschutz zu 5.1. Die Ausführungen zum Feldgehölz werden ergänzt. zu 5.2. Die Gemeinde vertritt hier eine andere Auffassung. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass das § 20 Biotop weiterhin von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Die Grünflächen sind wie landwirtschaftliche Flächen zu bewerten. Die Abstimmung mit der Behörde wird geführt. Die mittelbaren Beeinträchtigungen wurden bewertet und das Antragsverfahren wird durchgeführt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Der Sachverhalt wird im Antragsverfahren mit der Behörde geklärt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	teilweise innerhalb des Plangebietes, nach Umsetzung der Planung wohl nicht mehr gegeben. Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung derartiger Biotope führen können, unzulässig. Die Untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG erteilen, sofern der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Sofern somit an dem vorliegenden Planungskonzept festgehalten soll, muss hier im Verfahren geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen, wobei die Kompensation funktionsbezogen erfolgen muss. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 6x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG). **Hinweis:** **Es wird darauf hingewiesen, dass B-Pläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Ausnahmen/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.** **<u>Natura 2000: Herr Höpel</u>** <u>Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)</u> Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe, hier ca. 750m, zum Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Seite 22/28	zu 5.3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind bekannt. <u>6. Natura 2000</u> zu 6.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die gutachterliche Aussage mitgetragen wird.	Zur Kenntnis zu nehmen bzw. auch zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Deshalb war seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schulzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Bestandteil der Planunterlagen ist eine Natura 2000-Vorprüfung, hier Planungsbüro Mahnel vom April 2024, die zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche Beeinträchtigung der Schutzzwecke und Erhaltungsziele des SPA 1934-401, auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen andere Projekte, nicht zu erwarten sind. Dies gutachtliche Einschätzung wird mitgetragen, Belange des Natura 2000-Gebietes SPA DE 2031-471, stehen der Umsetzung der gemeindlichen Planung nicht entgegen. <u>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und GgB DE 1934-302 „Wismarbucht“</u> Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zu den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und GgB DE 1934-302 „Wismarbucht“, hier jeweils über 2 km entfernt. Bestandteil der Planunterlagen ist eine Natura 2000-Vorprüfung, hier Planungsbüro Mahnel vom April 2024, die zu dem Ergebnis kommt, dass erhebliche Beeinträchtigung der Schutzzwecke und Erhaltungsziele der beiden GgB's, auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen andere Projekte, nicht zu erwarten sind. Diese gutachtliche Einschätzung wird mitgetragen. Belange im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung Belange stehen der Umsetzung der gemeindlichen Planung nicht entgegen. **Rechtsgrundlagen** **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff) **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) Seite 23/28	zu 6.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausführungen zur Verträglichkeit mitgetragen werden. zu 7. Die Rechtsgrundlagen gelten ohnehin und sind zu beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018 **FD Recht und Kommunalaufsicht** **Kommunalaufsicht** Keine Stellungnahme abgegeben. **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** **Untere Straßenverkehrsbehörde** Keine Stellungnahme abgegeben. **FD Kreisinfrastruktur** **Straßenaufsichtsbehörde** entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme: 1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen. 2. Besonderes Augenmerk ist auf die erforderlichen Fahrbahnbreiten in Abhängigkeit vom prognostizierten Verkehrsaufkommen und den zu erwartenden Begegnungsfällen zu legen. Eventueller Linienbusverkehr ist zu berücksichtigen. 3. Die Anbindungen an die Landesstraße L 03 sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen. **Straßenbaulastträger** zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen. Seite 24/28	**K** zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird. **L** zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Stellungnahme abgegeben wird. **M** zu 1. Die entsprechenden technischen Anforderungen werden im Rahmen der technischen Planung untersucht. Die Prüfung erfolgt. Die Übernahme erfolgt in Form von Festsetzungen. zu 2. Die Hinweise zu Ausführungsplanungen werden zur Kenntnis genommen. **N** zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und Straßen der Trägerschaft nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

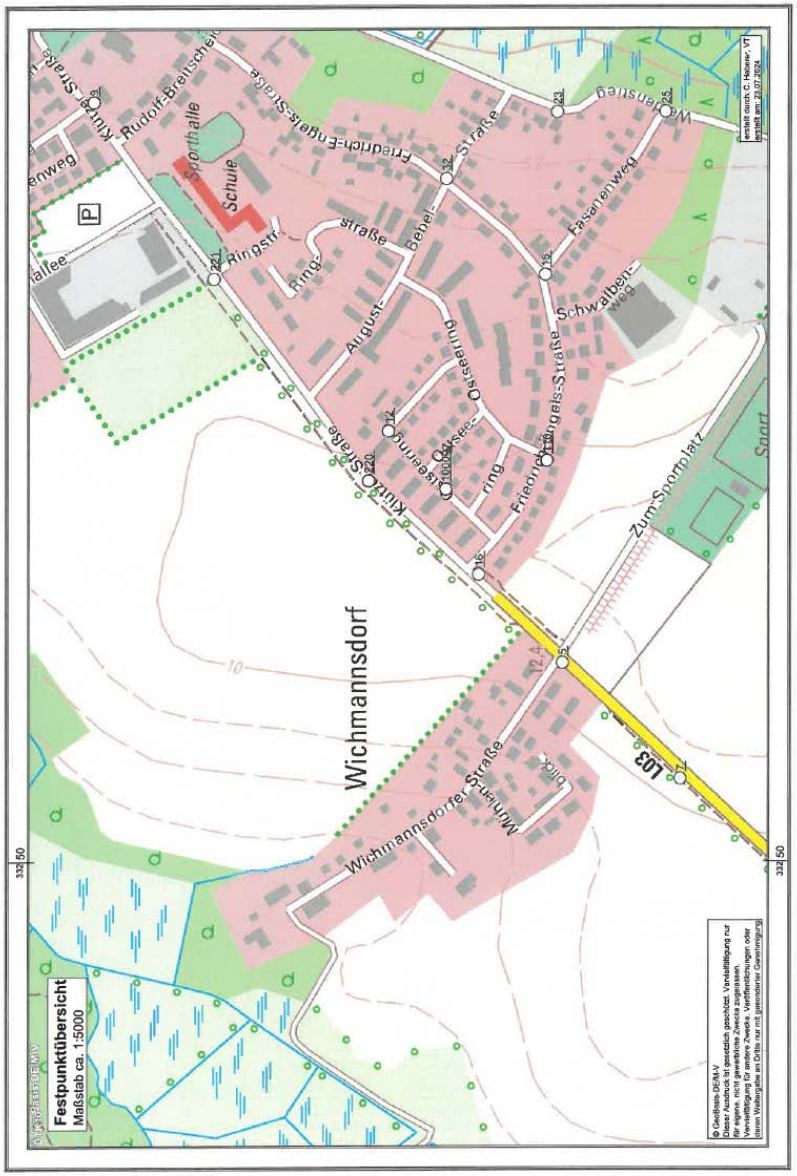
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Die Auswirkungen durch Lärm – hier insbesondere durch Verkehrslärm – hat der TÜV Nord in einer Schalltechnischen Untersuchung vom 08.09.2023 bewertet. Danach können unter Einhaltung verschiedener Lärmschutzmaßnahmen – maßgeblich der Errichtung eines Lärmschutzwalls – gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Vorgeschlagene Maßnahmen gilt es zu berücksichtigen. **Abfallwirtschaftsbetrieb** seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Nordwestmecklenburg bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung Bedenken bezüglich der Befahrbarkeit des Plangebietes. Somit wird der Planung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt. Der erste Bauabschnitt sieht die Errichtung von zwei Haupterschließungsstraßen vor (Planstraße A und B), von denen Stichstraßen (WW 1-7) abzweigen. Das Ende der Planstraße A mündet an der östlichen Grenze des ersten Bauabschnitts in einen Wendekreis. Der Durchmesser dieser Wendeanlage ist mit 27 m angegeben und damit grundsätzlich mit den eingesetzten 3 bzw. 4 achsigen Abfallsammelfahrzeugen befahrbar. WW 1-4 Von der Planstraße A sowie der Wohnstraße W1 zweigen insgesamt vier Stichstraßen ab. Diese dienen der Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke. Eine Befahrung der Stichstraßen mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen ist nicht möglich, da hierfür geeignete Wendeanlagen nicht vorgesehen sind. Um die Abfallentsorgung für diese Grundstücke gewährleisten zu können, sind entsprechende Behältersammelplätze an den Mündungsbereichen auszuweisen. Zur Klarstellung für die künftigen Nutzer wird daher um die Aufnahme entsprechender Planzeichen in die Planzeichnung sowie einem entsprechenden Hinweis in der Begründung gebeten. WW 5-7 Von der Planstraße A zweigen drei Stichstraßen (WW 5-7) nach Norden hin ab. Die Straßen sollen als gemischte private Verkehrsflächen mit einer Straßenbreite von 7 m ausgebaut werden. Eine Fortführung der Straßen ist sodann im zweiten Bauabschnitt vorgesehen, so dass diese zunächst als Stichstraßen zu betrachten sind. Eine Befahrung der Straßen WW 5 bis 7 ist mit Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich. Seite 25/28	**O** zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Planes und den Anforderungen des Gesundheitsamtes werden beachtet. Der Immissionsschutz des Landkreises hatte auf Anforderungen mitgeteilt, die es im Zuge der weiteren Bearbeitung zu präzisieren gilt. Dies wird sich zusätzlich positiv auf die Schallschutzbelange auswirken. **P** zu 1. Die Bedenken des Abfallwirtschaftsbetriebes werden im Rahmen der Stellungnahme bewertet. Die Abfallentsorgung wird gesichert. Die Zustimmung ist bis zum Satzungsbeschluss dann zu erwirken. zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 3. Die Aufnahme von Müllbehältersammelplätzen an den Stichwegen wird berücksichtigt. Dies wird beachtet. zu 4. Dieser Anforderung wird dadurch gefolgt, dass die Hausgruppen direkt von der öffentlichen Straße erschlossen werden die durchfahrbar ist. Es entstehen keine Stichstraßen mehr. Insofern kann der Belang geregelt werden.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5	Entsprechend den Vorgaben zur Unfallverhütung dürfen nur solche Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, die dafür ausgelegt sind. Gründe, die gegen eine Befahrung sprechen können, können sowohl rechtlicher als auch tatsächlicher Natur sein.	zu 5. Die Ausführungen zur Befahrung der Müllfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den allgemeinen Kenntnisständen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
6	Als tatsächlicher Ausschlussgrund ist hier die fehlende Wendeanlage am Ende der Stichstraßen aufzuführen. Da die Straßen in den folgenden Bauabschnitt fortgeführt werden sollen, wurde seitens der Gemeinde die Einrichtung von Behältersammelplätzen an einer geeigneten Stelle vorgesehen. Hierüber kann die Abfallentsorgung für die Grundstücke der WA 5 bis 7 gewährleistet werden.	zu 6. Diese Ausführungen werden so zur Kenntnis genommen. Durch das Plankonzept ergeben sich andere Anforderungen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
7	Soweit der zweite Bauabschnitt fertiggestellt wird und die Straßen WW 5 bis 7 in diesen hinein fortgeführt werden, soll eine Befahrung mit den Abfallsammelfahrzeugen erfolgen. Dem steht jedoch die Widmung der Straßen als private Verkehrsflächen entgegen.	zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Privatstraßen wird bis auf die einzelnen Stichwege verzichtet. Somit sind die Anforderungen beachtet. Es ergeben sich keine Situationen, von denen über Stichwege ohne Wendeanlage die Entsorgung abzusichern ist. Im Bereich des WA6-Gebietes ist eine Umfahrt durch eine Schleife vorgesehen.	Zu berücksichtigen.
8	Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsbetrieb gemäß den Bestimmungen in der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg nur dazu verpflichtet, die Abfallbehälter und den Sperrabfall vom Randbereich der nach Straßenrecht für den allgemeinen öffentlichen Verkehr gewidmeten und für Lkw zugelassenen Straßen zu entsorgen. Er hat dabei die straßenrechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Einschränkungen zu beachten. Stehen die Verkehrsflächen nun nicht im öffentlichen Eigentum, sondern werden wie hier als private Verkehrsflächen ausgeführt, bestünde mitunter die Gefahr, dass die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen durch die privaten Eigentümer untersagt wird. In diesem Fall kann die Abfallentsorgung für einzelne Bereiche des Plangebietes nicht mehr gewährleistet werden. Zur Sicherung der Abfallentsorgung wird daher um die Ausweisung eines entsprechenden GFLR zugunsten des Abfallwirtschaftsbetriebes sowie den mit den Entsorgungsleistungen beauftragten Unternehmen gebeten. Unabhängig davon behält es sich der Abfallwirtschaftsbetrieb jedoch vor, die Befahrung einzelner privater Straßen(abschnitte) einzustellen, sofern die Befahrung nicht mehr gefahrlos möglich ist oder sonstige Gründe eintreten, die gegen eine Befahrung sprechen.	zu 8. Die Ausführungen werden beachtet.	Zu berücksichtigen.
9	Da sich die Verkehrsflächen in Privateigentum befinden und der Abfallwirtschaftsbetrieb somit keine Kenntnis von der Beschaffenheit der Verkehrsfläche hat, wird zudem um die Abgabe einer Haftungsfreistellung durch die Eigentümer gebeten. Die Haftungsfreistellung umfasst Schäden am Straßenkörper, die im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Durchführung der Abfallentsorgung entstehen können (z.B. Entstehung von Spurrillen, Absenkungen von Bordsteinen). Die Erklärung ist zugunsten des Abfallwirtschaftsbetriebes und beauftragten Dritten Seite 26/28	zu 9. Da keine Privatstraßen mehr zu berücksichtigen sind, bis auf die einzelnen Stichwege, erübrigt sich dieser Sachverhalt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	abzugeben. Sie ist auch im Namen künftiger Eigentümer zu erklären und dauerhaft zu sichern. Planstraße B/ Wohnstraße W1 und W2 Von der nach Norden führenden Planstraße B zweigt nach Westen hin die Wohnstraße 1 ab. Nach wiederum ca. 10 m zweigt sodann von der Wohnstraße 1 nach Norden hin die Wohnstraße 2 ab. An dieser Stelle wird um Überprüfung der Befahrbarkeit gebeten, da hier innerhalb eines sehr geringen räumlichen Abstandes 2 gegensätzliche Lenkbewegungen (zunächst eine etwa 90 Grad Kehre nach links und dann sofort 90 Grad nach rechts) durchgeführt werden müssen. In diesem Zusammenhang stellt sich dann auch die Frage der künftigen Verkehrsführung für die Wohnstraße 2, d.h. wird die Fahrtrichtung vorgegeben (Einbahnstraße) oder kann die Wohnstraße 2 in beiden Richtungen befahren werden? Anpflanzgebot für Bäume Entsprechend der Planzeichnung sollen entlang der Planstraßen A und B sowie den Wohnstraßen W 1 und 2 Bäume gepflanzt werden. Diese werden seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes als mögliches Hindernis bei der Durchführung der Abfallentsorgung betrachtet. Je nach Baumart und Standort können die Bäume zu einer Beeinträchtigung der Befahrbarkeit führen. Insbesondere Arten mit weit auslaufenden Kronen können mit der Zeit in das erforderliche Lichtraumprofil hineinragen und so dazu führen, dass der Straßenabschnitt nicht mehr gefahrlos befahrbar ist. In diesen Fällen kann es dann auch zu Beschädigungen an den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen kommen. Daher ist bei den gepflanzten Bäumen im Straßenbereich zwingend ein regelmäßiger Rückschnitt erforderlich um das notwendige Lichtraumprofil (4,00 m zzgl. 0,5 m Sicherheitsabstand) zu erhalten. Weiterhin sind die Standorte so zu wählen, dass die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Als ungeeignete Standorte sind hier die Einfahrt in die Wendeanlage, die Einmündung Planstraße B/ Planstraße A sowie im Bereich der Einmündungen der Wohnstraße W 2 in die Wohnstraße W 1. Auch wenn sich aus der hier gegenständlichen Planzeichnung noch kein endgültiger Standort ableiten lässt, sind diese Standorte zwingend zu überdenken. Hier besteht nicht nur die Möglichkeit einer Beeinträchtigung. Vielmehr wird eine Beeinträchtigung als gegeben angesehen, da die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge mit den geplanten Standorten der Bäume kollidieren. Hinweise Für die weitere Planung wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten: Seite 27/28	zu 10. Das Konzept wurde geändert. Dadurch ergeben sich größere Abstände. Die Befahrbarkeit sollte gegeben sein. zu 11. Auf die Festlegung von Standorten von Einzelbäumen auf den Wohnstraßen wird verzichtet. Hier wird auf die Anzahl der Einzelbäume eingegangen. Dieser Sachverhalt ermöglicht eine variable Stellung der Bäume. Es erfolgt eine Verlagerung auf die Ausführungsplanung. zu 12. Die allgemeinen Hinweise sind zu beachten. Die Grundvoraussetzungen werden mit der Bauleitplanung geschaffen. Die detaillierte Prüfung erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der gemeindlichen Planung sollte möglich sein, da entsprechende Festsetzungsvorschläge für Breiten und Straßenbreiten im Zuge der Vorbereitung mit der technischen Planung abgestimmt wurden. Die Kompatibilität der technischen Planung mit der Bauleitplanung ist abzusichern.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

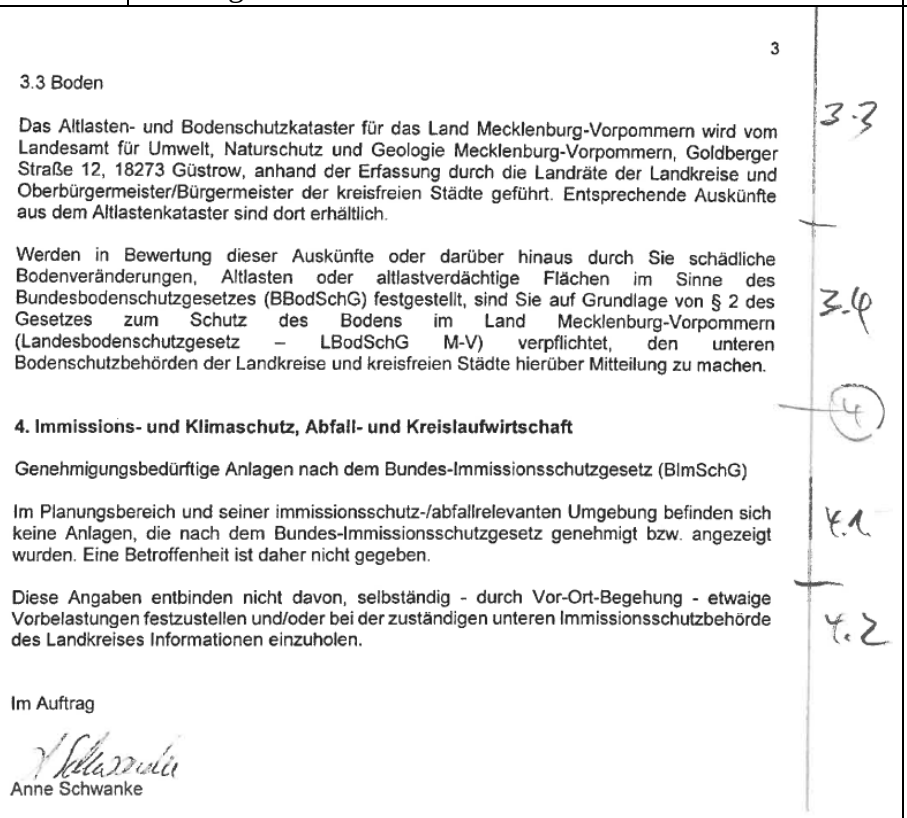
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Allgemeine Hinweise 1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein. 2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RASt 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. 3. Für Anwohnerstraßen ohne zu erwartenden Gegenverkehr (Einbahnstraßen) beträgt die Mindeststraßenbreite 3,55 m. Kann Gegenverkehr nicht ausgeschlossen werden, liegt diese bei 4,75 m. 4. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. 5. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen. 6. Die geplante Wendeanlage ist so zu errichten, dass diese mit 3- achsigen Abfallsammelfahrzeuge befahren werden kann (vgl. RAST 06 Bild. 58, 59). Zudem ist diese dauerhaft von jeglichen Hindernissen (z.B. baulichen Anlagen, Fahrzeugen) freizuhalten. Die Höhe der Straßenborde ist so zu wählen, dass diese mit dem Fahrzeugüberhang überfahren werden können. 7. Mögliche Aufpflasterungen zur Verkehrsberuhigung sind so auszuführen, dass eine Überfahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen problemlos möglich ist. Hierbei ist auf die eingeschränkte Bodenfreiheit durch die rückwärtigen Standplätze zu achten. Behältersammelplatz 1. Die Abfallsammelbehälter sind Behältersammelplätze sind durch die Grundstückseigentümer bzw. –nutzer bereitzustellen. 2. Die Bereitstellung sollte ab 18:00 Uhr des Vortages der Abholung, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bzw. bei Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr) erfolgen. 3. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen. 4. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer darstellen. **FD Kataster und Vermessung** Siehe Anlage. Seite 28/28	zu 13. Die Anforderungen an Müllbehältersammelplätze sind zu beachten. Unter Berücksichtigung der Tagesabläufe wird sich nicht immer gleich die Rücknahme der Behälter realisieren lassen. Hier sind die Belange der werktätigen Bevölkerung zu beachten. zu 14. Die Stellungnahme des Katasteramtes wird gesondert behandelt. Siehe dort.	Teilweise zu berücksichtigen. -

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Der Landrat** Kataster- und Vermessungsamt II.2a Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar Auskunft erteilt Frau C. Haberer Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen **Telefon** 03841 / 3040-6222 **Fax** *03841 / 3040-86222* **E-Mail** *c.haberer@nordwestmecklenburg.de* **Unsere Sprechzeiten** Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr **Unser Zeichen 2024-B1-0054** Grevesmühlen, 23.07.2024 Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 23.07.2024 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** Sehr geehrte Damen und Herren, Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag C. Haberer	zu 1. Die Hinweise zu dem Kataster- und Lagenetz werden zur Kenntnis genommen. Es erübrigt sich weitere Belange aufzunehmen, da die Grenzpunkte ohnehin zu erhalten und zu sichern sind. Dies ist durch Gesetz geregelt. zu 2. Das Liegenschaftskataster wird entsprechend vor Satzungsbeschluss geprüft.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3		zu 3. Die Karte wird den Unterlagen beigefügt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.3	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Amt Klützer Winkel Frau Burda Schlossstr. 1 23948 Klütz Amt Klützer Winkel EINGANG 09. Aug. 2024 AV BM IVR FB1 FB2 Telefon: 0385 / 588 66151 Telefax: 0385 / 588 66570 E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Andrea Geske AZ: StALU WM-240-24-5122-74010 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 05. August 2024 **Satzung über den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** Ihr Schreiben vom 17. Juli 2024 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Von der Umsetzung der o. g. Satzung werden landwirtschaftliche Belange betroffen sein. Es ist geplant, einen Teil des Feldblockes DEMVLI083AB20089 (Ackerland) in Höhe von ca. 10,07 ha der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zu entziehen. Lt. den Unterlagen hat die Fläche eine Ackerwertzahl von 60 bis 63 Bodenpunkte. Entsprechend des Landesraumentwicklungsprogrammes MV 2016 dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Bodenwertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Für diese Fläche wurden im Jahr 2024 Flächenbeihilfen im StALU Westmecklenburg beantragt. Neben internen Ausgleichsmaßnahmen wird es auch externe Maßnahmen (Erwerb von Ökopunkten) geben, um den Eingriff vollständig kompensieren zu können. Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau auf seiner Fläche treffen kann. Unvorhergesehene und durch die o. g. Maßnahme zerstörte Dränagen an der landwirtschaftlichen Fläche sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.	zu 0. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. zu 1. Die Belange wurden behandelt. Die Bewertung der Ackerzahlen ist erfolgt. Die Übereinstimmung in Bezug auf die Ackerzahlen wurde durch das Amt für Raumordnung Landesplanung in Aussicht gestellt. Die Kompensation der Maßnahmen erfolgt. Die Flächen stehen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Verfügung. Die Einvernehmen mit den Landwirten werden hergestellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.	Siehe nachfolgende Behandlung. -

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 3.2 Wasser Nach § 89 Abs. 1 LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige beim StALU Westmecklenburg als zuständige Wasserbehörde. Anlagen hinter Sturmflutschutz-dünen mit einem Abstand von weniger als 200 m zur Mittelwasserlinie oder in Küstenschutzgebieten sind nur dann zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar sind. Die für die Satzung über den B-Plan Nr. 38 - Teil 1 betrachtete Fläche befindet sich südlich des Landesküstenschutzdeichs und der Landesküstenschutzdüne in ca. 800 m Entfernung von der derzeitigen Uferlinie sowie landseitig des Küstenschutzgebietes. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,70 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,70 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Dieses Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Die Planungsfläche liegt südöstlich außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereichs. Direkt angrenzend hieran sind in den teils tiefergelegenen Planungsflächen Grün- und Parkflächen, Geh- und Radwege sowie Versickerungsflächen bzw. Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der zu bebauende Bereich und die Straßen liegen höher als das derzeitige BHW der Ostsee von 3,70 m ü. NHN. Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand bei Hochwasserereignissen mit diesem Wasserstand korrespondiert und dadurch die Versickerungsleistung an den westlich geplanten Versickerungsflächen/Regenrückhalte-becken eingeschränkt sein kann. Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden. Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind insgesamt nicht betroffen. Gewässer erster Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass unter Beachtung der Hinweise von hier gegen die Satzung über den B-Plan Nr. 38 - Teil 1 keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	2 (3) 3.1 3.2	zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen. 3. zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des StALU naturschutzfachlich nicht berührt sind. zu 3.2. Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen bei über 4,50 m. Die Gemeinde geht davon aus, dass in diesem Bereich die Anforderungen des Hochwasserschutzes erfüllt werden, ohne das Maßnahmen erforderlich werden. Es handelt sich um einen Bereich, der abseits der Hochwassergefährdung liegt. Der Bach wird keine Auswirkungen auf diese Flächen haben.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 3.3. Die Anfrage beim Landkreis ist erfolgt. Es sind keine Altlasten beachtlich. zu 3.4. Entsprechende Hinweise sind im Text-Teil B bereits beachtet. 4. zu 4.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen nach dem BImSch-Gesetz vorhanden sind und somit keine Betroffenheit besteht. zu 4.2. Die örtliche Inaugenscheinnahme ist grundsätzlich erforderlich um eine Planung zu realisieren. Dies ist erfolgt. Der Gemeinde liegen keine Anforderungen an die Bewertung vor. Es ergeben sich keine Anforderungen aus Sicht des Immissionsschutzes.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.4 **Von:** toeb@lung.mv-regierung.de <toeb@lung.mv-regierung.de> **Gesendet:** 15.08.2024 07:28 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Betreff:** 24261- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 17.07.2024 keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Hogh-Lehner MV Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow Telefon 0385/588 64 193 toeb@lung.mv-regierung.de www.lung.mv-regierung.de Allgemeine Datenschutzinformation: Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Straßenbauamt Schwerin Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19061 Schwerin Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de Bearbeiter: Frau Nieseler Telefon: 0385 588 81 316 Telefax: 0385 588 81 800 E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15_BOLT_BP38_2024-161 (Bitte bei Antwort angeben) Datum: 01. August 2024 **Stellungnahme zur** **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Ihre E-Mail vom 17.07.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bzgl. dem o. g. Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 17.07.2024. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht. Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung: Im Verfahrensgebiet befindet sich die Landesstraße L 03. Gegen die Satzung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehen unter Beachtung der nachstehenden Hinweise in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht daher keine Bedenken. a) Das Straßenbauamt Schwerin, SG 12 ist bei der Gestaltung der Anbindungen des Änderungsgebietes an die Landesstraße L 03 einzubeziehen. b) Die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung, hier die Landesstraße L 03, endet im Abschnitt 170 bei km 1,671 in Höhe der vorhandenen Bushaltestelle links. Insofern liegt die Erschließung des Bebauungsplanes nicht mehr im Zuständigkeitsbereich der Straßenbauverwaltung. Der Vorhabenträger sollte jedoch aus folgenden Gründen Seite 1 von 2	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesstraße im Plangebiet ist. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 3. Die Abstimmungen mit dem Straßenbauamt sind vorgesehen. Dies erfolgt maßgeblich im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung. zu 4. Die Anforderungen an den Kreisverkehr werden beachtet. Die Gemeinde hat vorsorglich Flächen vorgesehen, die Erstellung ist jedoch als vierarmiger Knotenpunkt vorgesehen. Zukünftige Ausbauten bleiben damit möglich.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 von 2 zwingend die Wahl des Kreisverkehrs zur Erschließung des Bebauungsplanes prüfen und nachvollziehbar begründen: 1. Die Wahl des Kreisverkehres steht im Widerspruch zu den Empfehlungen aus der Verkehrsuntersuchung, wo eine Erschließung über eine vierarmige Kreuzung empfohlen wird. 2. Der Achsschnittpunkt des geplanten Kreisverkehrs liegt außermittig zur Straßenachse der Klützer Straße. Die Abrückung ist jedoch so gering gewählt, dass keine wirksamen Maßnahmen zur Unterbrechung der Sichtachse im Zuge der Klützer Straße umsetzbar sind. Dadurch besteht die erhebliche Gefahr, dass sich dieser Kreisverkehr vor allem bei Dunkelheit zu einer gravierenden Unfallhäufungsstelle entwickeln kann. Durch das vorgenannte Sicherheitsdefizit steht die gegenwärtige Kreisverkehrsplanung im Widerspruch zu § 10, (2), des Straßen- und Wegegesetzes M-V. c) Die Landesstraße L 03 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzansprüche aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt. Erforderlicher Lärmschutz für die geplante Bebauung ist durch den Planungsträger abzusichern. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Jürgen Unger Sachgebietsleiter Straßenverwaltung	zu 5. Die Gemeinde trifft Festsetzungen zum Schallschutz. Die Bearbeitung und Bewertung liegt innerhalb des Hoheitsspielraumes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern II 6 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin Amt Klützer Winkel Schloßstr. 1 23948 Klütz Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: poststelle@lakd-mv.de Aktenzeichen: 240718_010003E03 Schwerin, den 29.08.2024 **Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **Ihr Schreiben vom 18.07.2024** **Ihr Aktenzeichen kein** **Gemeinde Boltenhagen** **Grundstueck Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen** **Georeferenz kein** **Vorhaben Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen** **Hier eingegangen 18.07.2024 10:25:00** Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV). Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind nach den hier vorliegenden Unterlagen keine ordnungsgemäß in die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt. Gemäß DSchG MV sind Baudenkmale, bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten sind getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen zu führen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen Denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden. Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. RECHTLICH VERBINDLICHE Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu TATSÄCHLICHEN Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführtem geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, KÖNNEN DAHER NUR von der UNTEREN Denkmalschutzbehörde auf Grundlage der dort geführten	zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Durch die untere Denkmalschutzbehörde wurde ein Bodendenkmalbereich bekanntgegeben. Dieser wird entsprechend beachtet. zu 2. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie berühren den grundsätzlichen Planinhalt nicht. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verzichtet darauf, über die bekanntgegebenen Bereiche der Bodendenkmalpflege und Bodendenkmale hinaus Untersuchungen vorzunehmen, sondern verweist auf die gesetzlichen Regelungen.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Denkmalliste gegeben werden. Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist (siehe § 5 DSchG MV). Der Grundstückseigentümer MUSS allerdings von der Eintragung in die Denkmalliste (einschließlich Denkmalwertbegründung) benachrichtigt worden sein, denn die untere Denkmalschutzbehörde ist dazu gesetzlich verpflichtet, und dürfte daher Kenntnis von den sein Grundstück betreffenden Inhalten der Denkmalliste haben. Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG MV ausgewiesen. Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt. Die §§ 6,7,8 und 9 DSchG MV § 6 - Erhaltungspflicht, § 7 - Genehmigungspflicht, § 8 - Veränderungsanzeige, § 9 - Auskunfts- und Duldungspflicht gelten jedoch für bewegliche Denkmale nur, wenn sie in die Denkmalliste eingetragen sind. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (siehe dazu etwa §§ 1,2 und 2a BauGB sowie § 2 Abs. 1 UVPG), reichen die vorliegenden Informationen nicht aus. Da die in der Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragenen bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale nicht den tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale widerspiegeln, sollten auf Kosten des Vorhabenträgers frühzeitig durch geeignete Fachfirmen mit anerkannten Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten) Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchgeführt werden. Erst auf Grundlage dieser vom Vorhabenträger ggf. gemäß § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bzw. § 6 Abs. 1 UVPG (nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG) bereitzustellenden entscheidungserheblichen Unterlagen können dann die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale zuverlässig beschrieben und bewertet werden. Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG MV) während der Durchführung des Vorhabens vermieden werden. Denn wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG MV der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragte dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. HINWEIS auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung": Für die Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung" verwiesen: UVP-Gesellschaft e.V. (Hg.): Kulturgüter in der Planung. Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, Köln 2014. https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/dokumente_193/UVP-Kulturgueter_in_der_Planung.pdf HINWEIS zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern: Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den für die Führung der Denkmallisten gemäß § 5 DSchG MV zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei lediglich als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen um eventuelle Bodendenkmale handelt. Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gemäß DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale bzw. des Grabungsschutzgebietes in die Denkmalliste benachrichtigt werden. Mit Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s B a u h e r r n gibt. Im einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	gekennzeichneten Bodendenkmalen (im folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht." (Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..." (Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden. Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)." Vorgang besteht aus: ORI240718_010003E03.xml ORI240718_010003E03.pdf Dr.-Ing. Michael Bednorz a2655f9dc8426fb80327d082b6491b4d 29.08.2024 14:17:26		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1.7	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Amt Klützer Winkel Schlossstraße 01 DE-23948 Klütz bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 509-56030 E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de Internet: http://www.laiv-mv.de Az: 341 - TOEB202400668 Schwerin, den 18.07.2024 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: Abrundungssatzung ebauungsplan Boltenhagen, Ostseebad BPlan Nr. 38 Boltenhagen, Ostseebad OT Wichmannsdorf für das Gebiet nordwestlich der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Teil 1 Nr. 38 Ihr Zeichen: 18.7.2024 Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). 1 Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. 2 3 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte vorhanden sind. zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. Die Anforderungen des Landkreises können beachtet werden. zu 3. Das Merkblatt und die Festlegungsarten werden der Dokumentation beigefügt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

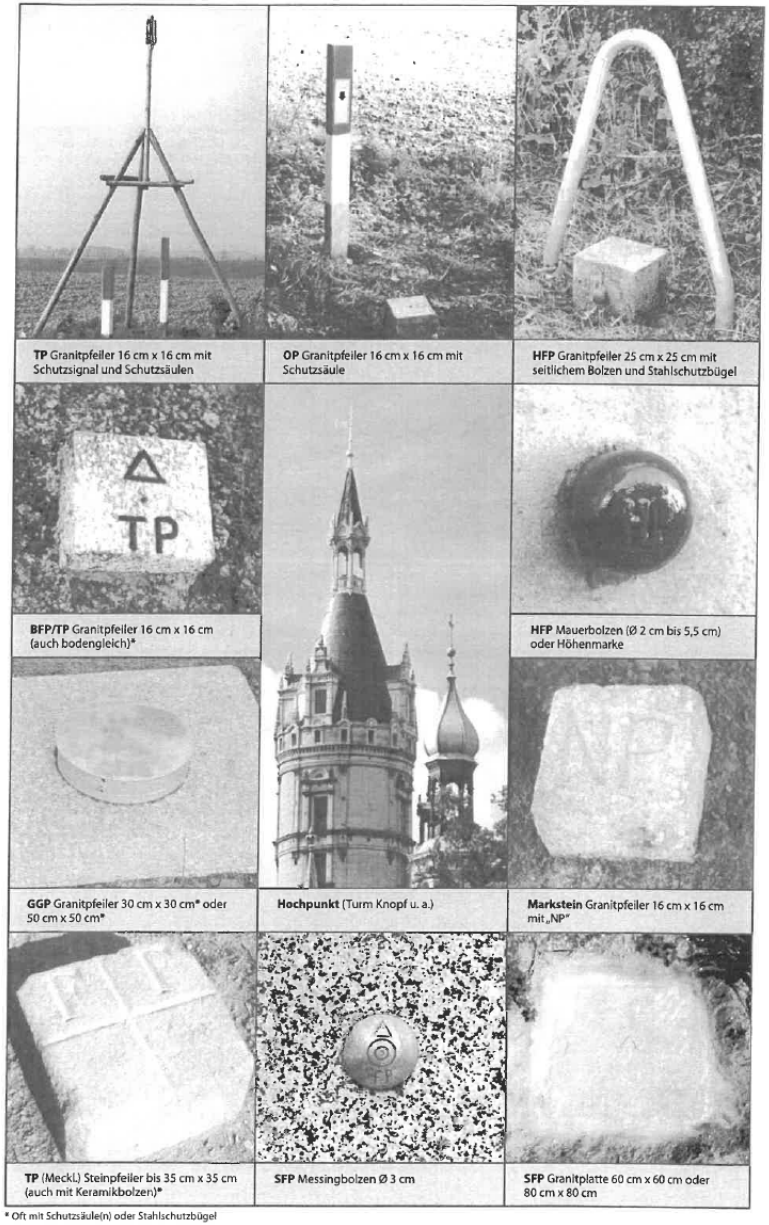
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin II.8 Amt Klützer Winkel Schloßstr. 1 23948 Klütz bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**4913-2024** Schwerin, 25. Juli 2024 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** Ihre Anfrage vom 17.07.2024; Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. 1 Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**. 2 Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. 3 Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Landesrelevanz gegeben ist. zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. Die Anforderungen an den Brandschutz werden sichergestellt. zu 3. Anforderungen an die Munitionsfunde sind bereits im Text-Teil B beachtet. Die Empfehlung sich an den Munitionsbergungsdienst zu wenden wird beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Cornelia Thiemann-Groß (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand II.9 Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf **Amt Klützer Winkel** **Schloßstraße 1** **23948 Klütz** Amt Klützer Winkel EINGANG 08. Aug. 2024 AV FB I FB II FB III FB IV **Forstamt Grevesmühlen** Bearbeitet von: Herrn Rabe Telefon: 03881 7599-0 Fax: 03994 235-426 E-Mail: grevesmuehlen@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382-89 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, 6. August 2024 **Forstrechtliche Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB** *Ihr Schreiben vom 17.07.2024 mit Zeichen AB* Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 17. Juli 2024 wurde das Forstamt Grevesmühlen zur Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan aufgefordert. Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes[1] und entsprechend § 2 des Waldgesetzes[2] für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung: **Das forstrechtliche Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird <u>nicht</u> erteilt.** <u>Begründung:</u> Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt. Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes. [1]Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2 Mai 1975 (BGBl I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl I S. 3436) [2]Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)	zu 1. Die Belange der Forst werden abschließend geregelt. Das Einvernehmen kann erzielt werden. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen liegen außerhalb des 30 m Waldabstandes. zu 2. Die Belange des Waldabstandes werden entsprechend beachtet. Eine abschließende Regelung erfolgt im Planverfahren. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine Regelung der Belange möglich ist.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist. Bei den an den Geltungsbereich nordwestlich angrenzenden Gehölzflächen in der Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 309 handelt es sich um Wald i. S. § 2 LWaldG. Gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage. Die Waldflächen und der daraus resultierende gesetzliche Waldabstand werden in dem Entwurf der Planzeichnung vom 16. Mai 2024 nicht ausgewiesen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Peter Rabe Forstamtsleiter		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	II.9a **Planungsbüro Mahnel (B.Wandel)** **Von:** Holl Ilka <Ilka.Holl@lfoa-mv.de> **Gesendet:** Dienstag, 23. September 2025 08:05 **An:** Planungsbüro Mahnel (B.Wandel) **Cc:** Rabe Peter **Betreff:** AW: B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Sehr geehrter Herr Mahnel, wir bitten Sie, die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 309 sowie den daraus resultierenden Waldabstand in die Planzeichnung aufzunehmen. Nach Vorlage eines entsprechend aktualisierten Plans kann die forstrechtliche Zustimmung erteilt werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Ilka Holl --- **Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern** **Forstamt Grevesmühlen** **SB Liegenschaften, Forsthoheit & Waldschutz** Forsthof an der B 105 23936 Gostorf Telefon: 03881 / 7599 - 11 Fax.: 03994 / 235 - 426 Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883 E-Mail-Dienststelle: grevesmuehlen@lfoa-mv.de Web: www.wald-mv.de #DeinWaldProjekt und #LandesforstMV Landesforst Mecklenburg-Vorpommern Allgemeine Datenschutzinformation: Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.wald-mv.de/Datenschutz	zu 1. Der Wald außerhalb des Plangebietes wird dargestellt. Der Waldabstand wird dargestellt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	BUNDESWEHR Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn II.10 Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Nur per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de Aktenzeichen: 45-60-00 / I-1300-24-BBP Ansprechpartner: Herr Sauer Telefon: 0228 5504- 4569 E-Mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org Datum: 22.08.2024 Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange hier: Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nordwestlich an der Klützer Straße Bezug: Ihr Schreiben vom 17.07.2024 - Ihr Zeichen: AB, 17.07.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Sauer 1	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt sind. Die grundsätzliche Sach- und Rechtslage ändert sich nicht. Eine erneute Beteiligung erfolgt mit dem Entwurf.	Zur Kenntnis zu nehmen.

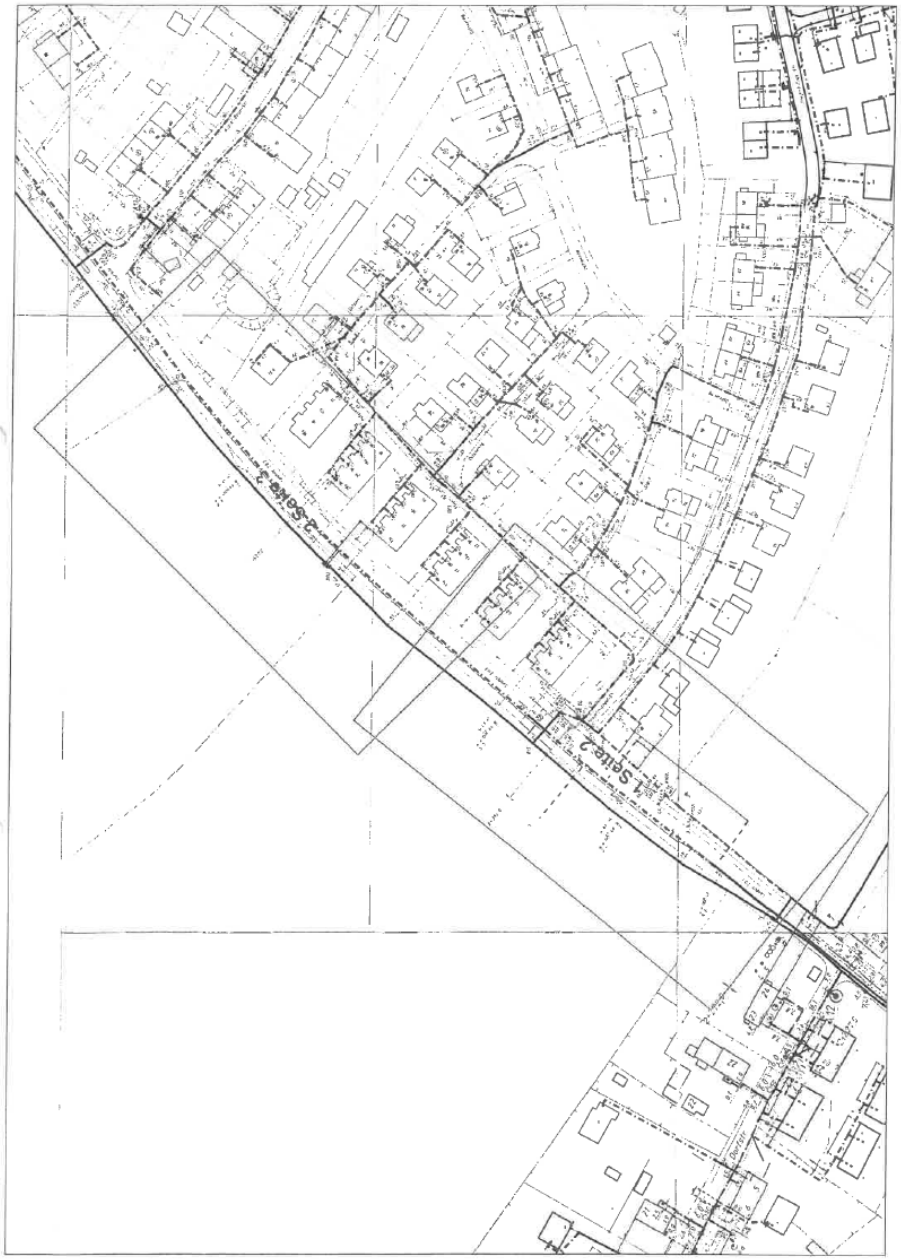
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zweckverband Grevesmühlen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts - Die Verbandsvorsteherin - II. 13 Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen Mein Zeichen: t1/ta Amt Klützer Winkel Fachbereich Bau-und Ordnungswesen Schlossstraße 1 23948 Klütz **Tim Andersen** Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen Tel. 03881 757-610 | Mobil 0152 – 573 829 61 Fax 03881 757-111 tim.andersen@zweckverband-gvm.de Amt Klützer Winkel EINGANG 19. Aug. 2024 AV | 3.1 | TVB | SG FBL | FB **Sprechzeiten:** Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr 6. August 2024 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** **Reg.-Nr.: 0247/18** Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 17.06.2024 (Posteingang 17.06.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über den B-Plan 38 Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Mit Beschluss der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuen Wohnraums in Form von Stadtvillen, Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden. 1 Die bereits in der Stellungnahme vom 17.09.20218 aufgeführten Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens weiterhin zu berücksichtigen. Insbesondere weisen wir in diesem Zusammenhang nochmals auf folgende Punkte hin: Das Gebiet ist gesamtkonzeptionell zu überplanen, auch wenn die Erschließung schrittweise erfolgt. Diesbezüglich besteht die Notwendigkeit des Abschlusses einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließer und dem ZVG vor Satzungsbeschluss des B-Planes. 2	zu 1. Die grundsätzliche Zustimmung unter Beachtung der technischen Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange werden mit dem technischen Planer abgestimmt, so dass eine Erschließung ermöglicht wird. zu 2. Die gesamtheitliche Bearbeitung erfolgt. Eine gesamtkonzeptionelle Regelung ist für einzelne Medien erforderlich. Vor Satzungsbeschluss sind die entsprechenden Regelung zu treffen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

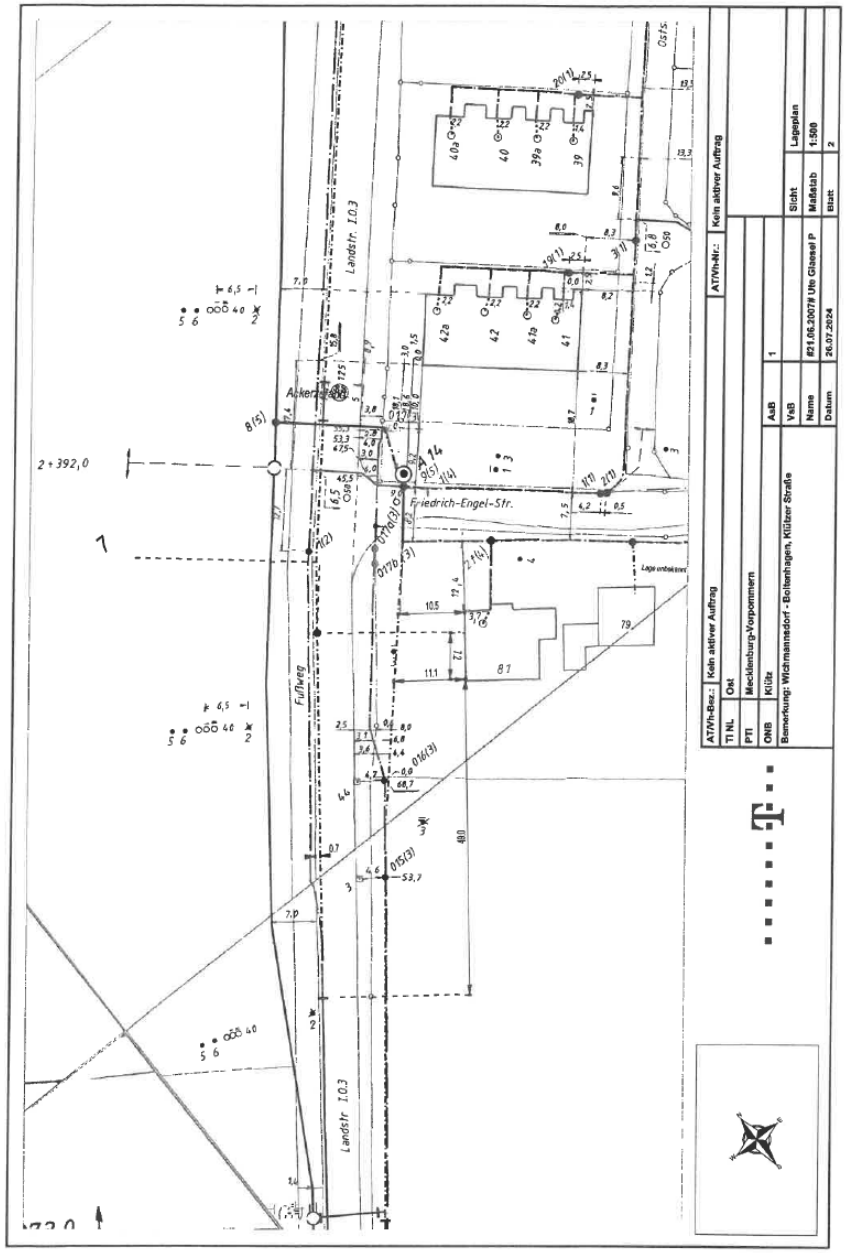
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zweckverband Grevesmühlen 6. August 2024 Seite 2/2 Können zu bebauende Grundstücke nur unter Inanspruchnahme von vor- bzw. nachgelagerten Grundstücken erschlossen werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben. Sicherzustellen ist ebenfalls, dass für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden. Die erforderlichen Trassenbreiten sind mit dem ZVG abzustimmen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen nach erfolgter Erschließung dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG abzustimmen. Sollen die Anlagen durch den ZVG übernommen werden, ist der Anschluss von Drainagen unzulässig. Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. Mit freundlichen Grüßen Cornelia Kumbernuss Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung Verteiler: Empfänger, ZVG t1 Anlagen: -	zu 3. Dieser Belang wird beachtet. zu 4. Die Regelung zu Anschluss- und Benutzungszwängen erfolgt vor Satzungsbeschluss. zu 5. Die Planung zur Regenwasserableitung wird mit dem Zweckverband abgestimmt. zu 6. Die Abstimmungen erfolgen laufend. zu 7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen berührt sind.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 II.14 Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1 0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de 26. Juli 2024 | Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1, AZ: AB, 17.07.2024 Vorgangsnummer: 110883011/ Lfd.Nr. 02153-2024 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_114452 Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an. Sehr geehrte Frau Burda, die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➢ für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,	zu 1. Die Zuständigkeit der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Planunterlagen werden nur für eigene Zwecke genutzt. Eine indirekte Weitergabe an Dritte lässt sich nicht vermeiden. Dies ist zum Gegenstand der Planung zu machen. zu 3. Die Einvernehmen mit der Telekom sollen hergestellt werden. zu 4. Es erübrigt sich eine Festsetzung. Durch die Zielsetzung alle Leitungen im öffentlichen Bereich vorzusehen, sind keine weiteren Belange beachtlich. zu 5. Es ist beabsichtigt die Koordination der Erschließung zu sichern.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

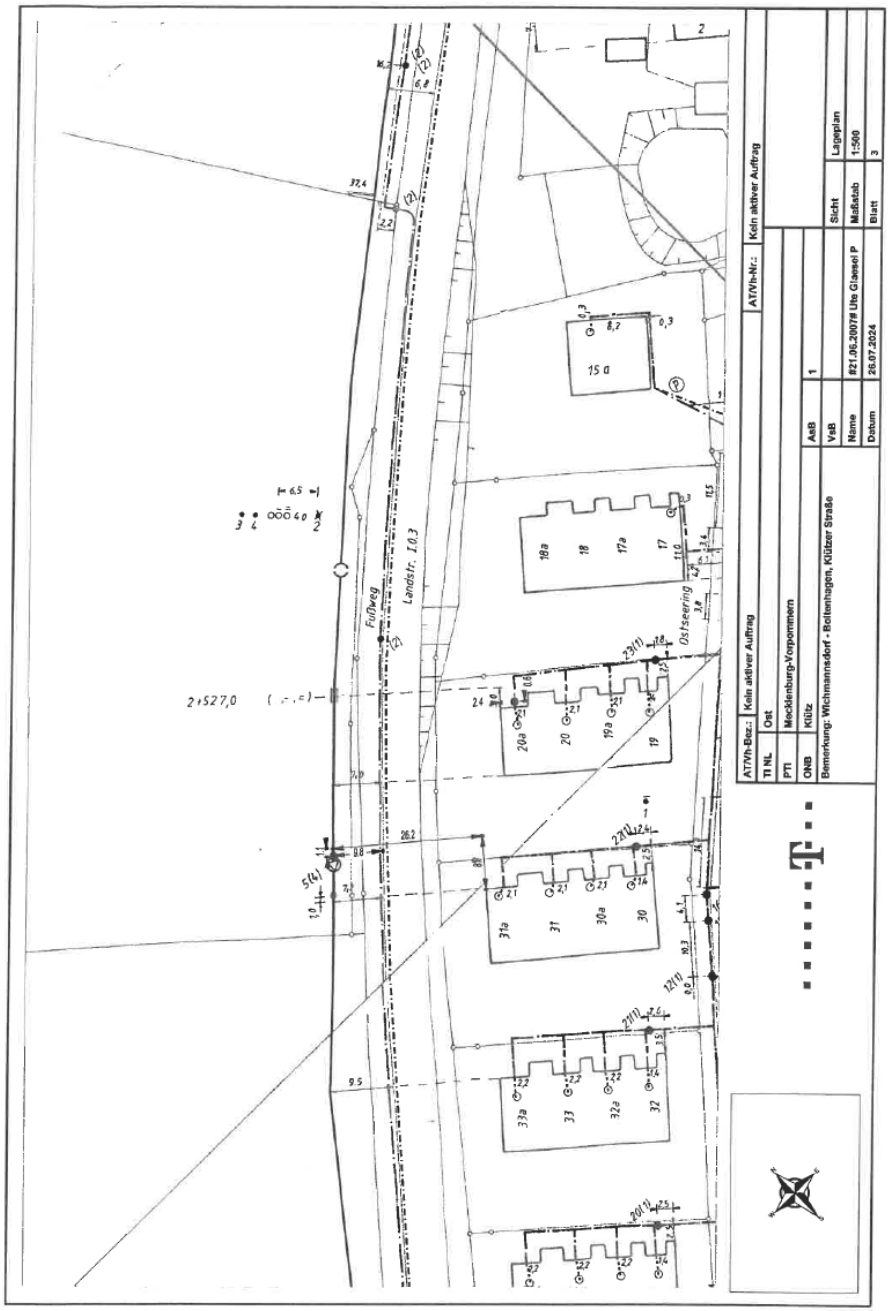
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ute Glaesel | 26. Juli 2024 | Seite 2 ➢ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➢ die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse tobias.woellner@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an. Freundliche Grüße i.A. Ute Glaesel Anlagen 3 Lagepläne 1 Kabelschutzanweisung Ute Glaesel Digital signiert von Ute Glaesel DN: OID.2.5.4.97=VATDE-814645262, O=Deutsche Telekom Technik GmbH, SERIALNUMBER=C-603932, SN=Glaesel, G=Ute, CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@telekom.de Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments Ort: Datum: 2024.07.26 11:11:29+02'00' Foxit PDF Editor Version: 2023.3.0 2 u. 5 6 7 8	zu 6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Bauzeitenabstimmung gewünscht ist. zu 7. Es ist das Interesse der Gemeinde, einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen. Deshalb werden alle Unterlagen zur Verfügung gestellt. zu 8. Die Lagepläne werden der Abwägungsdokumentation beigefügt. Die Kabelschutzanweisung wird lediglich zur Verfahrensdokumentation genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____- Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1





Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____- Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 15 e.dis E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Amt Klützer Winkel Antje Burda Schloßstraße 1 23948 Klütz **Spartenauskunft:** 1205541-EDIS in Boltenhagen, Ostseebad Wichmannsdorfer Straße **Anfragegrund:** Stellungnahme & TöB **Projektname:** Bebauungsplan Nr. 38 **Erstellt am:** 17.07.2024 **Projektzusatz:** Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft. Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben: **E.DIS Netz GmbH** Langewahler Straße 60 15517 Fürstenwalde/Spree www.e-dis-netz.de **Ihr Ansprechpartner** MB Neubukow T +49 38822-52-222 EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de **Datum** 20.01.2025 1 2 Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE285351013 Geschäftsführung: Stefan Blache Andreas John Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne. Freundliche Grüße E.DIS Netz GmbH MB Neubukow	zu 1. Die Zuständigkeit der E.dis für die Stromversorgung wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Anforderungen und Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	☐	☐	☐	☒
Strom-BEL:	☐	☐	☐	☒
Strom-NS:	☒	☐	☐	☐
Strom-MS:	☒	☐	☐	☐
Strom-HS:	☐	☐	☐	☒
Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒
Fernwärme:	☐	☐	☐	☒

Dokumente			
Indexplan:	☒	Vermessungsdaten:	☐
Gesamtmedienplan:	☒	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	☒
Skizze:	☐		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung **Achtung:** **Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!** Für das Bauvorhaben 1205541-EDIS, Boltenhagen, Ostseebad Wichmannsdorfer Straße 21a (genaue Bezeichnung: Ort, Straße, Hausnummer, bzw. Leitungsabschnitt oder zwischen Hausnummern) Stellungnahme & TöB, traeger_oeffentl_belange (auszuführende Arbeiten) (voraussichtlicher Beginn der Arbeiten) wurde Herr/Frau Antje Burda Tel.: 038825 393-406 / Beauftragter der Amt Klützer Winkel Kontakt a.burda@kluetzer-winkel.de, Tel: 038825 393-406 Anschrift 23948 Klütz, Schloßstraße 1 (Ort, Straße, Hausnummer) über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer - und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, …) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen. Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum). **Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!** Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen. Außerdem sind die Informationen zu "**Örtliche Einweisung / Ansprechpartner**" (Seite 3), die "**Besonderen Hinweise**" (Seite 4), das "**Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen**" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten. Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet. Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Kontaktadresse / Meisterbereich E.DIS Netz GmbH, Neubukow +49 38822-52-222 (Telefon)	zu 3. Die allgemeinen Anforderungen, die die Planinhalte nicht berühren werden zur Kenntnis genommen. Gesonderte Ausführungen wurden nicht gegeben. Die Anforderungen an örtliche Einweisung, an besondere Hinweise und das Merkblatt zu Verteilungsanlagen wird der Verfahrensdokumentation beigefügt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

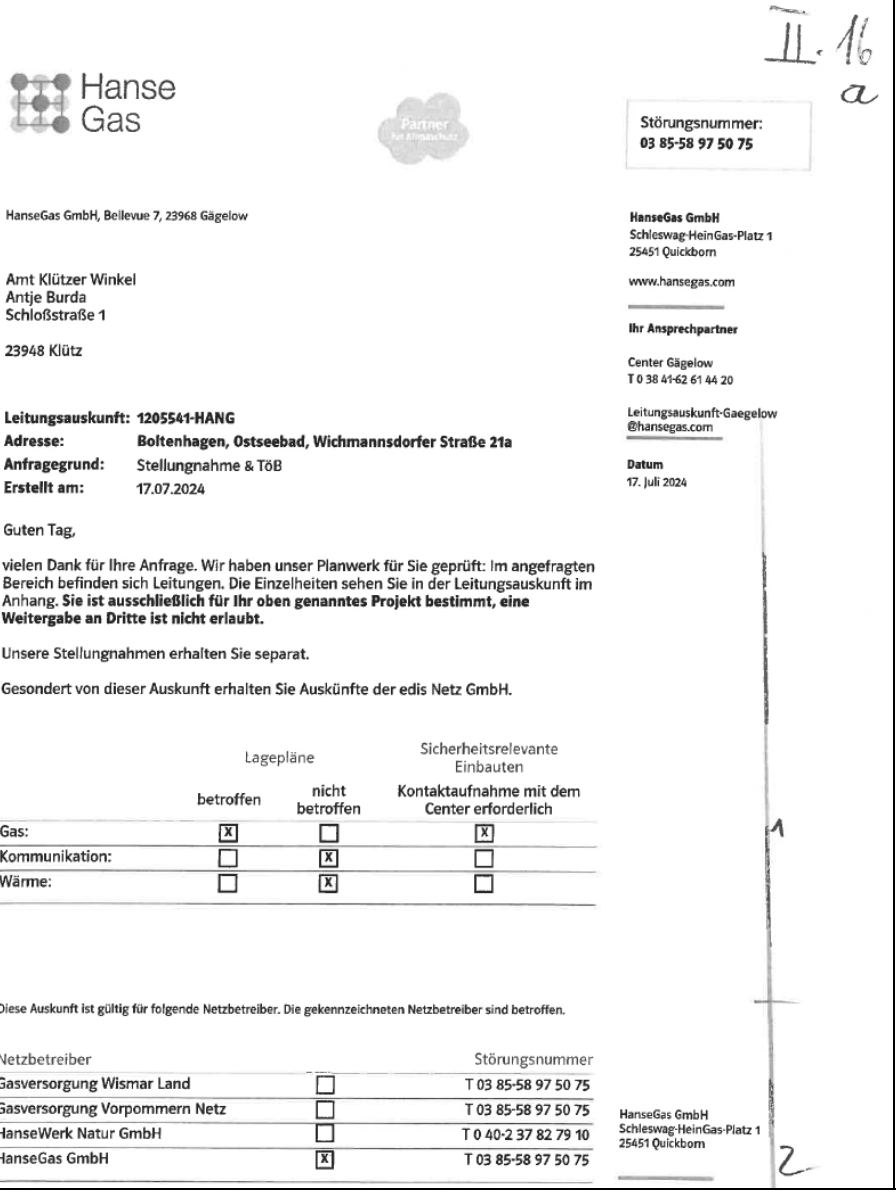
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Örtliche Einweisung / Ansprechpartner ☐ **Örtliche Einweisung vor Baubeginn notwendig** Vorgehensweise bei einer örtlichen Einweisung: Für die Vereinbarung des Einweisungstermins setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Ansprechpartner in Verbindung. Die Durchführung des Einweisungstermins muss auf diesem Formular durch die Unterschrift der E.DIS Netz GmbH und Ihrem Unternehmen bestätigt werden. Termin durchgeführt am Unterschrift EDIS Netz GmbH Unterschrift Unternehmen ☐ **Gesonderte Bestandsabfrage erforderlich** Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen (Rohranlagen/ Kabel) in Planung/ im Bau/ in Betrieb. Diese Anlagen sind im Gesamtmedienplan aktuell nicht dargestellt. Es ist deshalb zwingend eine gesonderte Bestandsabfrage bei der e.discom Telekommunikation GmbH erforderlich. Bitte wenden Sie sich dazu unter Angabe der Auskunftsnummer per e-mail an disposition@ediscom.net. **Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung:** **Standort Upahl** An der Silberkuhle 5 23936 Upahl E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de Stromversorgungsanlagen: +49 38822 52-222 Gasversorgungsanlagen: - Kommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000 Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321 (wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333) **Standort Neubukow** Am Stellwerk 12 18233 Neubukow E-Mail: EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de Stromversorgungsanlagen: +49 38294 75-221 Gasversorgungsanlagen: - Kommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000 Hochspannungsanlagen: +49399828222123 +49396122912321 (wenn nicht erreichbar: bitte folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333) Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Weitere besondere Hinweise: **Hinweise:** Achtung: Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten. Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen (auch für eine Trafostation) im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Zur weiteren Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen. - Lage- bzw. Bebauungsplan vorzugsweise im Maßstab 1:500 – Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf - Namen und Anschrift des Erschließungsträgers. Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. 4 5	zu 4. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind ohnehin zu beachten. zu 5. Das Übersichtsblatt über die Leitungspläne wird beigefügt. Auf die Beigabe sämtlicher Pläne mit den Kartendarstellungen wird verzichtet, weil diese keine Aussagekraft für die Abwägung haben. Darüber hinaus wird auf das Merkblatt zum Schutz von Verteilungsanlagen verzichtet. Dies wird lediglich der Verfahrensdokumentation beigefügt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____- Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II. 16	**Von:** Heidtmann, Jens <Jens.Heidtmann@hansegas.com> **Gesendet:** 19.07.2024 15:03 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Betreff:** Auskunftsnummer 1205541 Bebauungsplan Nr. 38 Boltenhagen - Stellungnahme **Anlagen:** Planzeichnung_Entwurf.pdf Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf den o.g. Auskunftsfall und nehmen folgendermaßen Stellung: Zum Schutz der entlang der Klützer Str. in Boltenhagen vorhandenen Hochdruck- und Niederdruckgasleitungen sowie des mitverlegten Informations-/Steuerkabels in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Hinweise/Forderungen zu beachten: Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung der Gasleitung mit Bitum/Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen). Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine eigene Leitungsauskunft einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufragen. Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.:Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein. Einen Planauszug haben Sie bereits über unser Auskunftsportal erhalten. Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger. Freundliche Grüße Team Gägelow Hanse Gas	zu 1. Die Leitungen sind zu sichern.	Zu berücksichtigen.
		zu 2. Die Abstimmungen mit der Hanse Gas sind entsprechend zu führen.	Zu berücksichtigen.
		zu 3. Die Ausführungen sind nachfolgend dargestellt. Siehe dort.	-
		zu 4. Andere Ver- und Entsorger werden gesondert beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 16 a 		

Hanse Gas

Partner für Klimaschutz

Störungsnummer:
03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH, Bellevue 7, 23968 Gägelow

Amt Klützer Winkel
Antje Burda
Schloßstraße 1

23948 Klütz

HanseGas GmbH
Schleswag-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

www.hansegas.com

Ihr Ansprechpartner

Center Gägelow
T 0 38 41-62 61 44 20

Leitungsauskunft-Gaegelow
@hansegas.com

Datum
17. Juli 2024

Leitungsauskunft: 1205541-HANG
Adresse: **Boltenhagen, Ostseebad, Wichmannsdorfer Straße 21a**
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB
Erstellt am: 17.07.2024

Guten Tag,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben unser Planwerk für Sie geprüft: Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Die Einzelheiten sehen Sie in der Leitungsauskunft im Anhang. **Sie ist ausschließlich für Ihr oben genanntes Projekt bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.**

Unsere Stellungnahmen erhalten Sie separat.

Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der edis Netz GmbH.

	Lagepläne		Sicherheitsrelevante Einbauten
	betroffen	nicht betroffen	Kontaktaufnahme mit dem Center erforderlich
Gas:	X		X
Kommunikation:		X	
Wärme:		X	

Diese Auskunft ist gültig für folgende Netzbetreiber. Die gekennzeichneten Netzbetreiber sind betroffen.

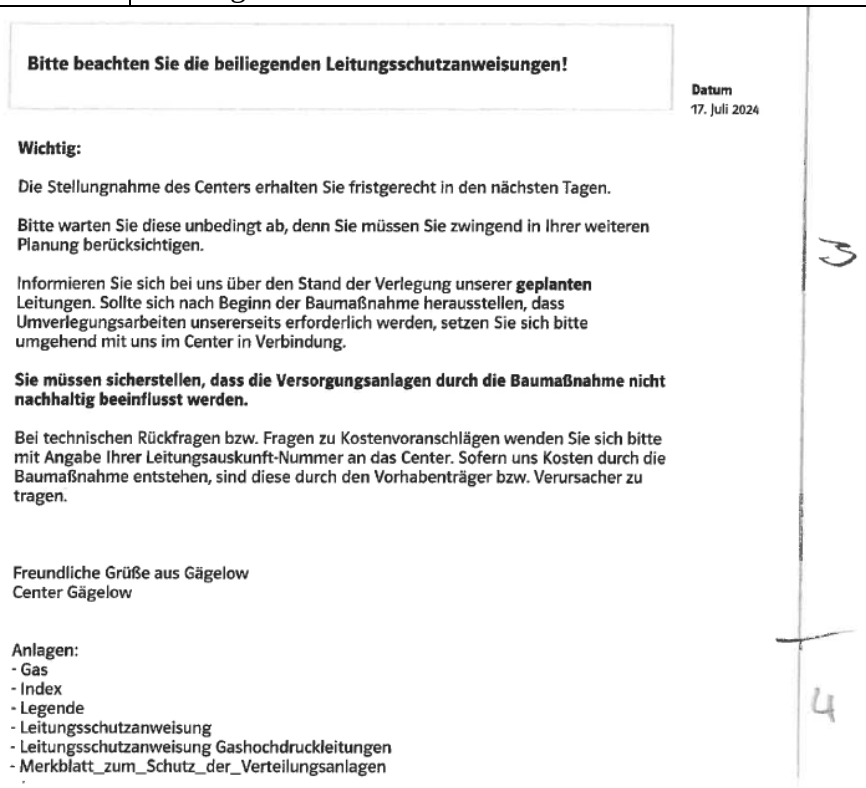
Netzbetreiber		Störungsnummer
Gasversorgung Wismar Land		T 03 85-58 97 50 75
Gasversorgung Vorpommern Netz		T 03 85-58 97 50 75
HanseWerk Natur GmbH		T 0 40-2 37 82 79 10
HanseGas GmbH	X	T 03 85-58 97 50 75

HanseGas GmbH
Schleswag-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn

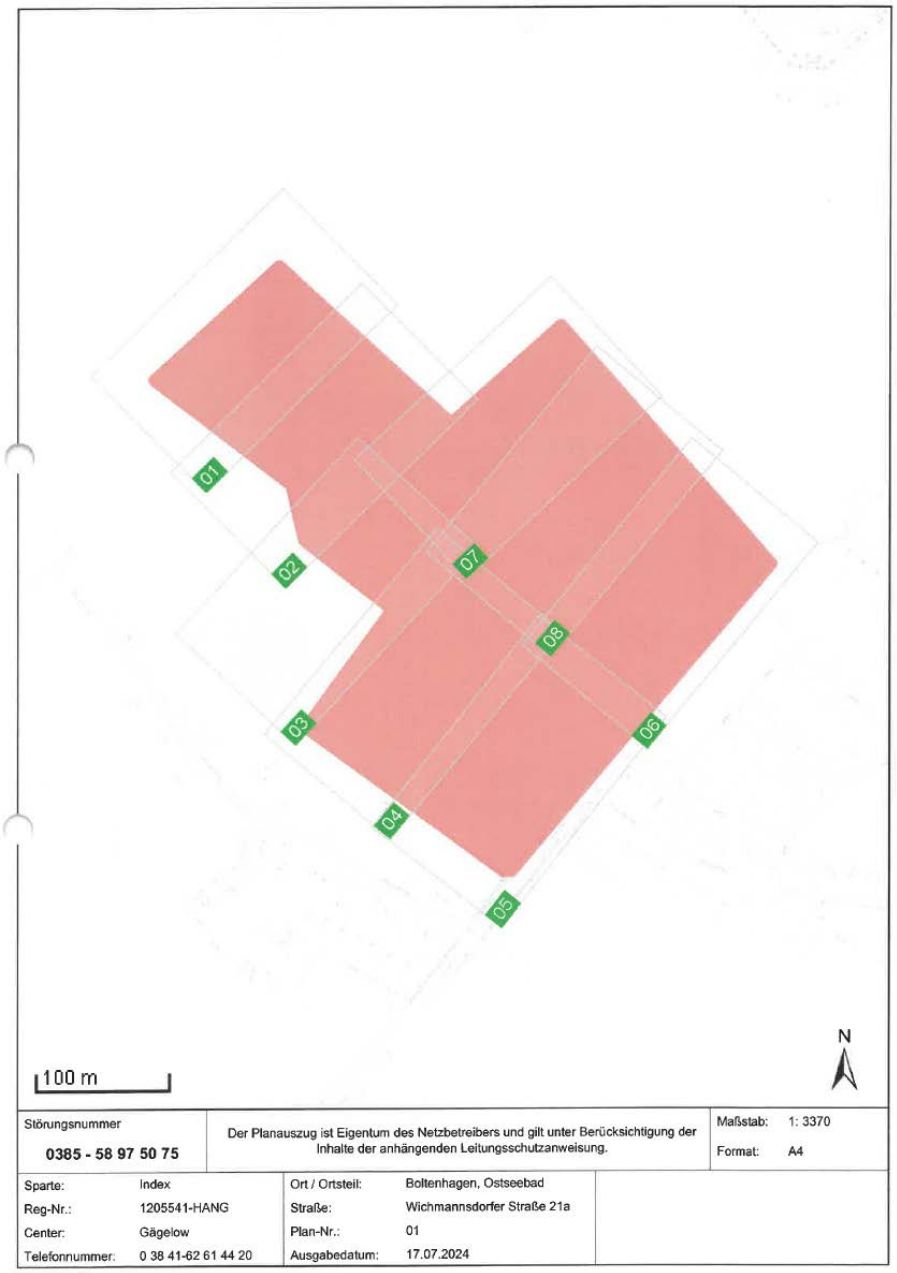
1

2

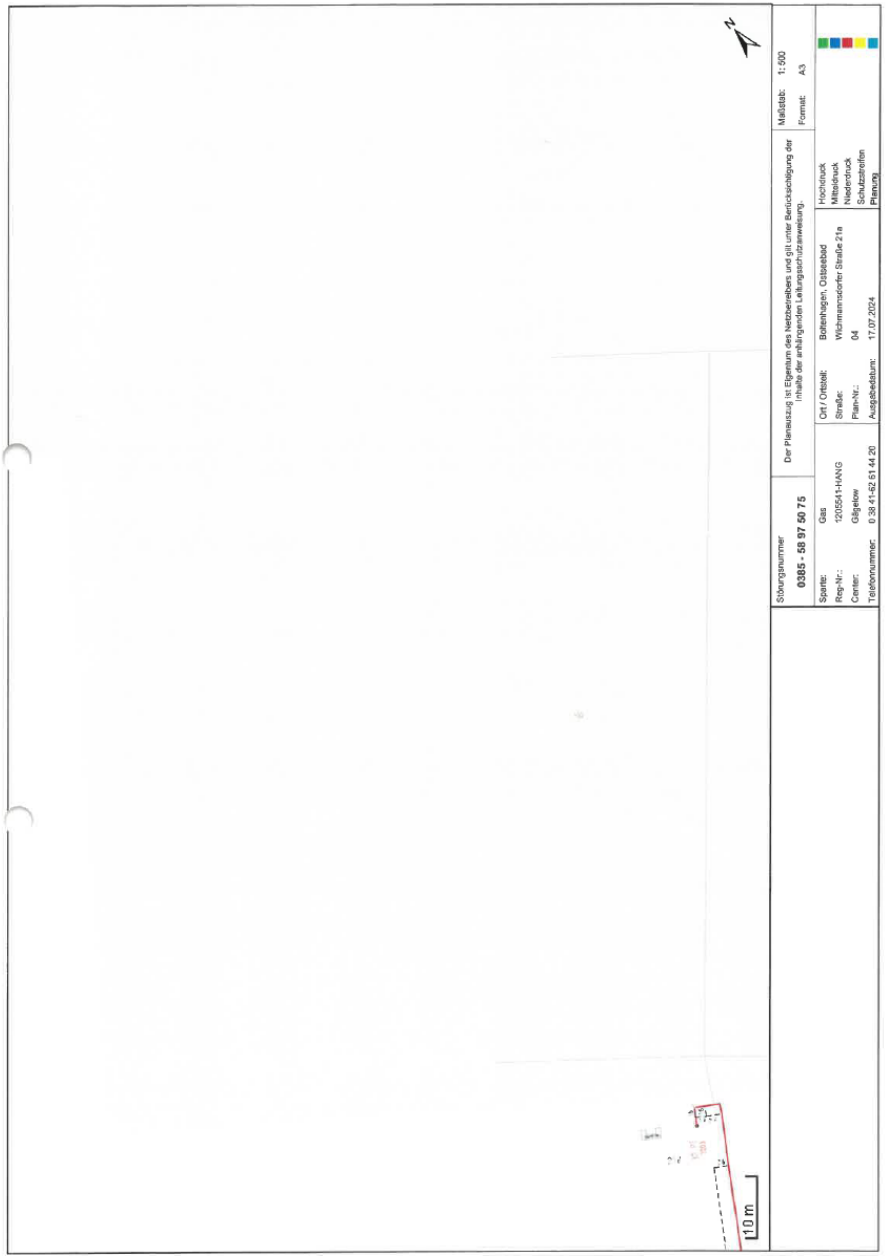
	zu 1. Die Betroffenheit für Gas wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 2. Die Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

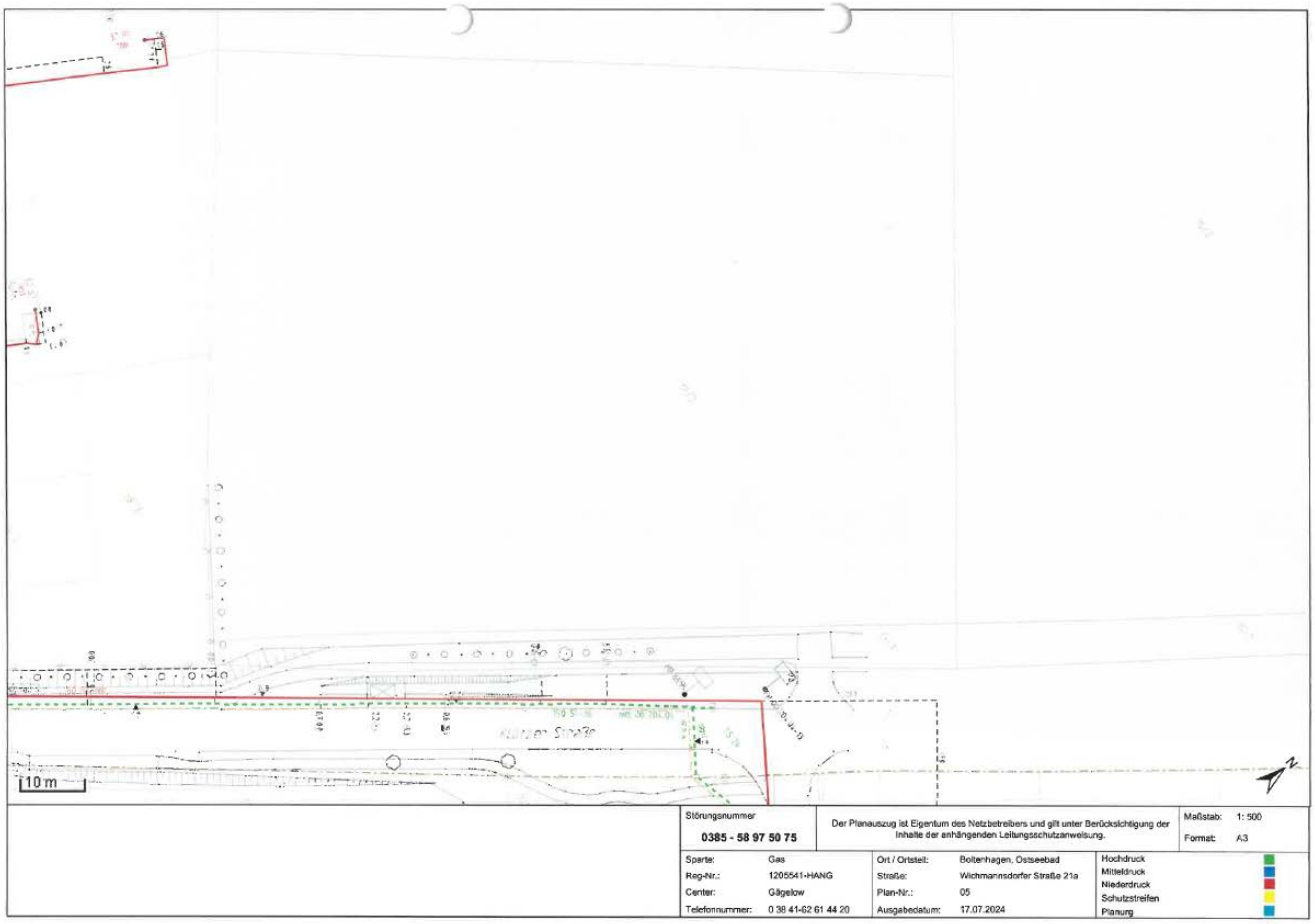
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 **Bitte beachten Sie die beiliegenden Leitungsschutzanweisungen!** **Datum** 17. Juli 2024 **Wichtig:** Die Stellungnahme des Centers erhalten Sie fristgerecht in den nächsten Tagen. Bitte warten Sie diese unbedingt ab, denn Sie müssen Sie zwingend in Ihrer weiteren Planung berücksichtigen. Informieren Sie sich bei uns über den Stand der Verlegung unserer **geplanten** Leitungen. Sollte sich nach Beginn der Baumaßnahme herausstellen, dass Umverlegungsarbeiten unsererseits erforderlich werden, setzen Sie sich bitte umgehend mit uns im Center in Verbindung. **Sie müssen sicherstellen, dass die Versorgungsanlagen durch die Baumaßnahme nicht nachhaltig beeinflusst werden.** Bei technischen Rückfragen bzw. Fragen zu Kostenvoranschlägen wenden Sie sich bitte mit Angabe Ihrer Leitungsauskunft-Nummer an das Center. Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger bzw. Verursacher zu tragen. Freundliche Grüße aus Gägelow Center Gägelow Anlagen: - Gas - Index - Legende - Leitungsschutzanweisung - Leitungsschutzanweisung Gashochdruckleitungen - Merkblatt_zum_Schutz_der_Verteilungsanlagen 3 4	zu 3. Die Stellungnahme wird der Verfahrensdokumentation beigefügt. zu 4. Die Anlagen mit relevanten Aussagen zum Leitungsverlauf werden der Abwägungsdokumentation beigefügt. Die sonstigen Unterlagen werden lediglich der Verfahrensdokumentation beigefügt. Hier handelt es sich um die Leitungsschutzanweisung Leitungsschutzanweisung Gashochdruckleitungen und Merkblatt zum Schutz der Versorgungsleitungen.	Zur Kenntnis zu nehmen. -

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____- Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1

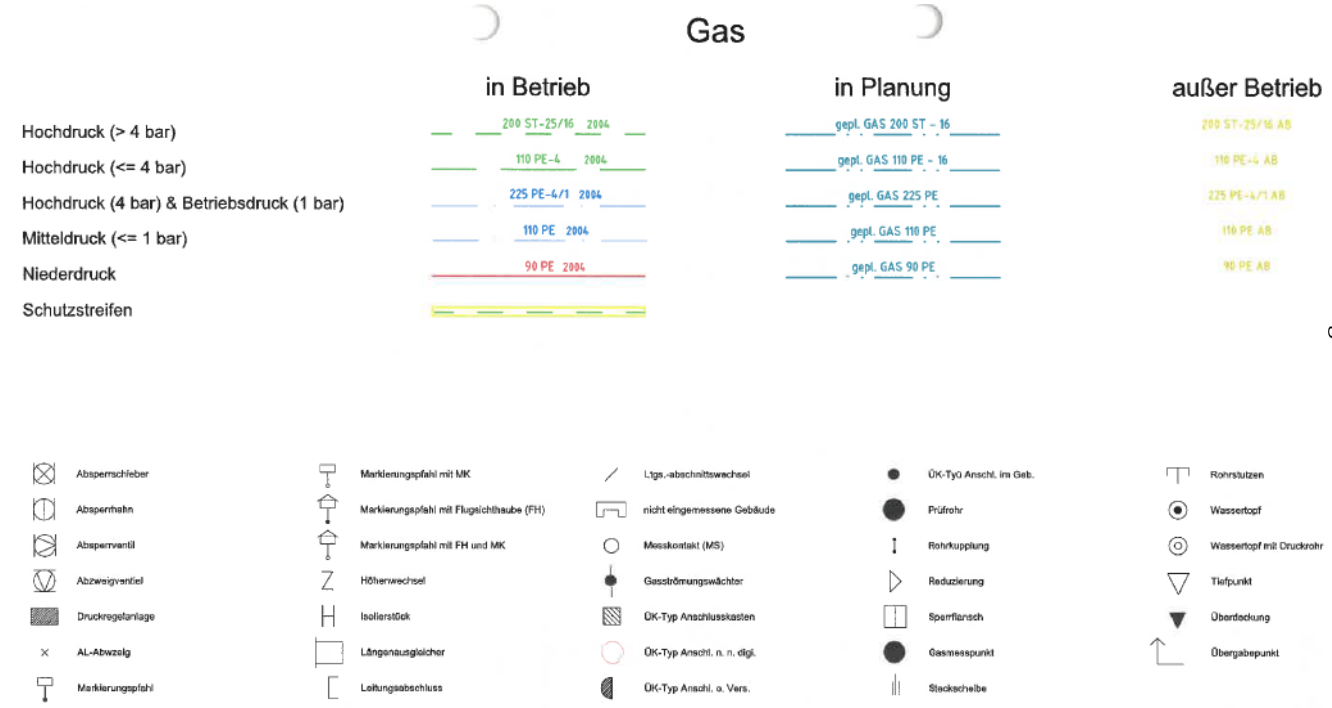


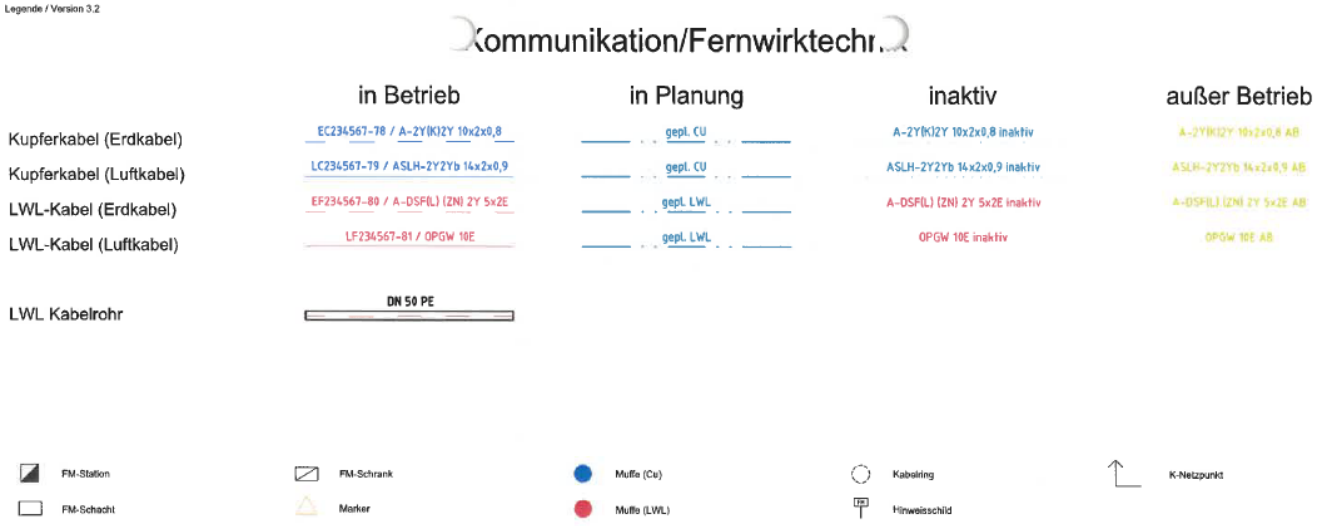
Störungsnummer **0385 - 58 97 50 75**		Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.		Maßstab: Format:	1: 3370 A4
Sparte:	Index	Ort / Ortsteil:	Boltenhagen, Ostseebad		
Reg-Nr.:	1205541-HANG	Straße:	Wichmannsdorfer Straße 21a		
Center:	Gägelow	Plan-Nr.:	01		
Telefonnummer:	0 38 41-62 61 44 20	Ausgabedatum:	17.07.2024		



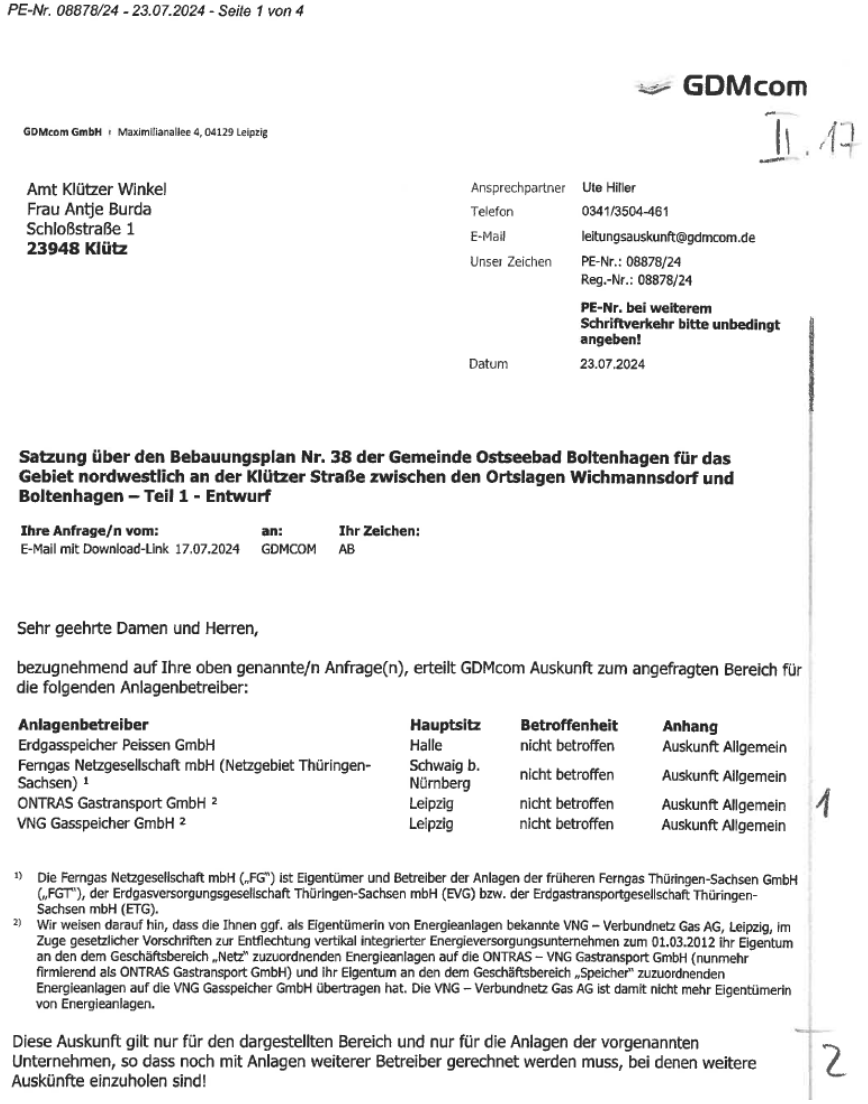

10 m
Störungsnummer
0385 - 58 97 50 75
Der Planauszug ist Eigentum des Netzbetreibers und gilt unter Berücksichtigung der Inhalte der anhängenden Leitungsschutzanweisung.
Maßstab: 1: 500
Format: A3
Sparte: Gas
Reg-Nr.: 1205541-HANG
Center: Gägelow
Telefonnummer: 0 38 41-62 61 44 20
Ort / Ortsteil: Boltenhagen, Ostseebad
Straße: Wichmannsdorfer Straße 21a
Plan-Nr.: 05
Ausgabedatum: 17.07.2024
Hochdruck
Mitteldruck
Niederdruck
Schutzstreifen
Planung


03 Legende / Version 3.2
Strom
in Betrieb
in Planung
außer Betrieb
Hochspannung (Freileitung, 60, 110 kV)
Hochspannung (Freileitung, 220 kV)
Hochspannung (Freileitung, 380 kV)
Hochspannung (Freileitung, kV unbekannt)
Hochspannung (Schutzstreifen 500 m)
Hochspannung (Schutzstreifen 50 m)
Mittelspannung (Kabel, 20, 30 kV)
Mittelspannung (Freileitung, 20, 30 kV)
Mittelspannung (Kabel)
Mittelspannung (Freileitung)
Niederspannung (Kabel)
Niederspannung (Freileitung)
Beleuchtung
A120/16 20kV
3x50/8 AL/ST 20kV
A150 30-037 10kV
3x95/15 AL/ST
4x150 NAYY
4x5 AL
4x10 NYY
gepl. MS 3x35 A150 10kV
gepl. MS FREI 3x95/15 AL/ST
gepl. NS FREI 4x150 NAYY
gepl. NS FREI 4x5
gepl. BL 4x10 NYY
A150 30-037 10kV AB
3x95/15 AL/ST AB
4x150 NAYY AB
4x5 AL AB
4x10 NYY AB
Hausanschlusskasten
Hausanschluss
Verbraucher allgemein
Kabelverteiler (ohne Berührungsschutz, ohne Koppelkondensator, ohne PLC)
Kabelverteiler (mit Berührungsschutz, ohne Koppelkondensator, ohne PLC)
Kabelverteiler (ohne Berührungsschutz, mit Koppelkondensator, ohne PLC)
Kabelverteiler (mit Berührungsschutz, mit Koppelkondensator, ohne PLC)
Kabelverteiler (ohne Berührungsschutz, ohne Koppelkondensator, mit PLC)
Kabelverteiler (mit Berührungsschutz, ohne Koppelkondensator, mit PLC)
Kabelverteiler (ohne Berührungsschutz, mit Koppelkondensator, mit PLC)
Kabelverteiler (mit Berührungsschutz, mit Koppelkondensator, mit PLC)
Umspannwerk (ohne Koppelkondensator / ohne PLC)
Umspannwerk (mit Koppelkondensator / ohne PLC)
Umspannwerk (ohne Koppelkondensator / mit PLC)
Umspannwerk (mit Koppelkondensator / mit PLC)
Schalthaus (ohne Koppelkondensator / ohne PLC)
Schalthaus (mit Koppelkondensator / ohne PLC)
Schalthaus (ohne Koppelkondensator / mit PLC)
Schalthaus (mit Koppelkondensator / mit PLC)
Kl. Schaltanlage (ohne Koppelkondensator / ohne PLC)
Kl. Schaltanlage (mit Koppelkondensator / ohne PLC)
Kl. Schaltanlage (ohne Koppelkondensator / mit PLC)
Kl. Schaltanlage (mit Koppelkondensator / mit PLC)
Automatische Trennstation (ohne Koppelkondensator / ohne PLC)
Automatische Trennstation (mit Koppelkondensator / ohne PLC)
Automatische Trennstation (ohne Koppelkondensator / mit PLC)
Automatische Trennstation (mit Koppelkondensator / mit PLC)
Schaltschrank (ohne Koppelkondensator / ohne PLC)
Schaltschrank (mit Koppelkondensator / ohne PLC)
Schaltschrank (ohne Koppelkondensator / mit PLC)
Schaltschrank (mit Koppelkondensator / mit PLC)
Umspannwerk (ohne Koppelkondensator / ohne PLC)
Umspannwerk (mit Koppelkondensator / ohne PLC)
Umspannwerk (ohne Koppelkondensator / mit PLC)
Umspannwerk (mit Koppelkondensator / mit PLC)
A Mast
Ankermast
Betonmast
Doppelmast
Gittermast
Holzmast
Sendemast
Strebenmast
Trennschalter
Trennsicherung
Trennstelle
Kabelmuffe
Reparaturmuffe
Überdeckung
Lampe allgemein
Lichte Höhe
Markstein
Markierungspfahl
Überspannungsableiter
MS-Einspeiser
NS-Einspeiser
Abspannmast
Kreuzmast
Endmast
Tragmast
Portal


Gas
in Betrieb
in Planung
außer Betrieb
Hochdruck (> 4 bar)
200 ST-25/16 2004
gepl. GAS 200 ST - 16
200 ST-25/16 AB
Hochdruck (<= 4 bar)
110 PE-4 2004
gepl. GAS 110 PE - 16
110 PE-4 AB
Hochdruck (4 bar) & Betriebsdruck (1 bar)
225 PE-4/1 2004
gepl. GAS 225 PE
225 PE-4/1 AB
Mitteldruck (<= 1 bar)
110 PE 2004
gepl. GAS 110 PE
110 PE AB
Niederdruck
90 PE 2004
gepl. GAS 90 PE
90 PE AB
Schutzstreifen
Absperrschieber
Absperrhahn
Absperrventil
Abzweigventil
Druckregelanlage
AL-Abzweig
Markierungspfahl
Markierungspfahl mit MK
Markierungspfahl mit Flugsichthaube (FH)
Markierungspfahl mit FH und MK
Höhenwechsel
Isolierstück
Längenausgleicher
Leitungsabschluss
Ltgs.-abschnittswechsel
nicht eingemessene Gebäude
Messkontakt (MS)
Gasströmungswächter
ÜK-Typ Anschlusskasten
ÜK-Typ Anschl. n. n. digi.
ÜK-Typ Anschl. o. Vers.
ÜK-TyÜ Anschl. im Geb.
Prüfrohr
Rohrkupplung
Reduzierung
Sperrflansch
Gasmesspunkt
Steckscheibe
Rohrstutzen
Wassertopf
Wassertopf mit Druckrohr
Tiefpunkt
Überdeckung
Übergabepunkt


Legende / Version 3.2
Kommunikation/Fernwirktechn.
in Betrieb
in Planung
inaktiv
außer Betrieb
Kupferkabel (Erdkabel)
EC234567-78 / A-2Y(K)2Y 10x2x0,8
gepl. CU
A-2Y(K)2Y 10x2x0,8 inaktiv
A-2Y(K)2Y 10x2x0,8 AB
Kupferkabel (Luftkabel)
LC234567-79 / ASLH-2Y2Yb 14x2x0,9
gepl. CU
ASLH-2Y2Yb 14x2x0,9 inaktiv
ASLH-2Y2Yb 14x2x0,9 AB
LWL-Kabel (Erdkabel)
EF234567-80 / A-DSF(L) (ZN) 2Y 5x2E
gepl. LWL
A-DSF(L) (ZN) 2Y 5x2E inaktiv
A-DSF(L) (ZN) 2Y 5x2E AB
LWL-Kabel (Luftkabel)
LF234567-81 / OPGW 10E
gepl. LWL
OPGW 10E inaktiv
OPGW 10E AB
LWL Kabelrohr
DN 50 PE
FM-Station
FM-Schacht
FM-Schrank
Marker
Muffe (Cu)
Muffe (LWL)
Kabelring
Hinweisschild
K-Netzpunkt

KKS/Fernwärme/Wasser
in Betrieb
in Planung
außer Betrieb
kathod. Korrosionsschutz
Fernwärmeleitung
Wasserleitung
KKS 2004
125/125 2004
150 PVC 2004
gepl. KKS
gepl. 125/125
gepl. 160 PE
KKS AB
125/125 AB
150 PVC AB
KKS
Anode
Kabelanschluss
Messkontakt (MK)
Gleichrichteranschluss
Fernwärme
Boiler
Reduzierung
Entleerung
Entlüftung
Messbrücke
Messsäule
Schilderpfahl
Strackenabsperrung
Armatur im Geb.
Schacht
Überdeckung
Übergabestation
Unterzentrale
Wärmemengenzentrale
Kesselzentrale
Dachzentrale
Heizwerk
Blockheizkraftwerk
HEIZWERK
BHKW
Wasser
Anlage
Armatur
Absperrklappe
Druckminderer
Überdeckung
Hausanführung
Hydrant
Reduzierung
Rückschlagklappe
Schacht
Schacht-Hauseinführung
Schelle
Schieber

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Relevanz besteht. zu 2. Es wird der Geltungsbereich zur Kenntnis genommen und das die Stellungnahme nur für den Geltungsbereich gilt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

PE-Nr. 08878/24 - 23.07.2024 - Seite 1 von 4

GDMcom

GDMcom GmbH · Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

11.17

Amt Klützer Winkel
Frau Antje Burda
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Ansprechpartner	Ute Hiller
Telefon	0341/3504-461
E-Mail	leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen	PE-Nr.: 08878/24 Reg.-Nr.: 08878/24
	PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
Datum	23.07.2024

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom:	an:	Ihr Zeichen:
E-Mail mit Download-Link 17.07.2024	GDMCOM	AB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

1

[1] Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

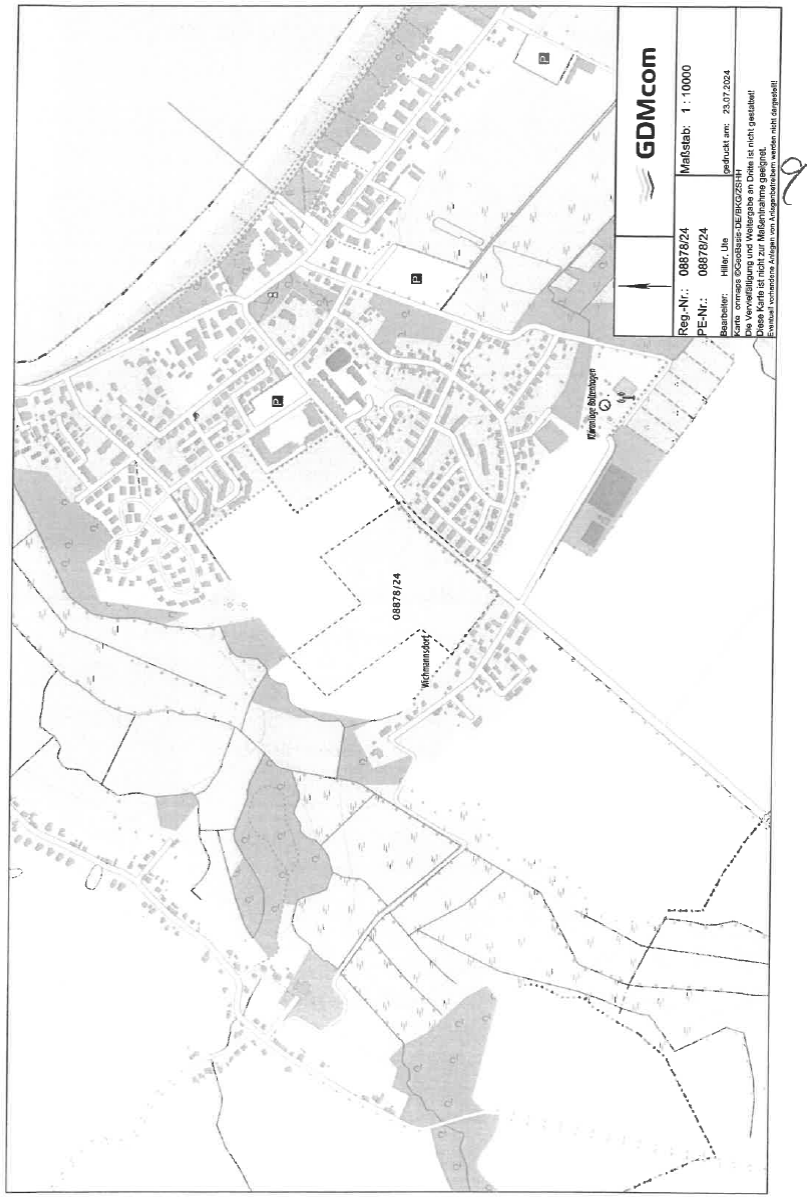
[2] Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

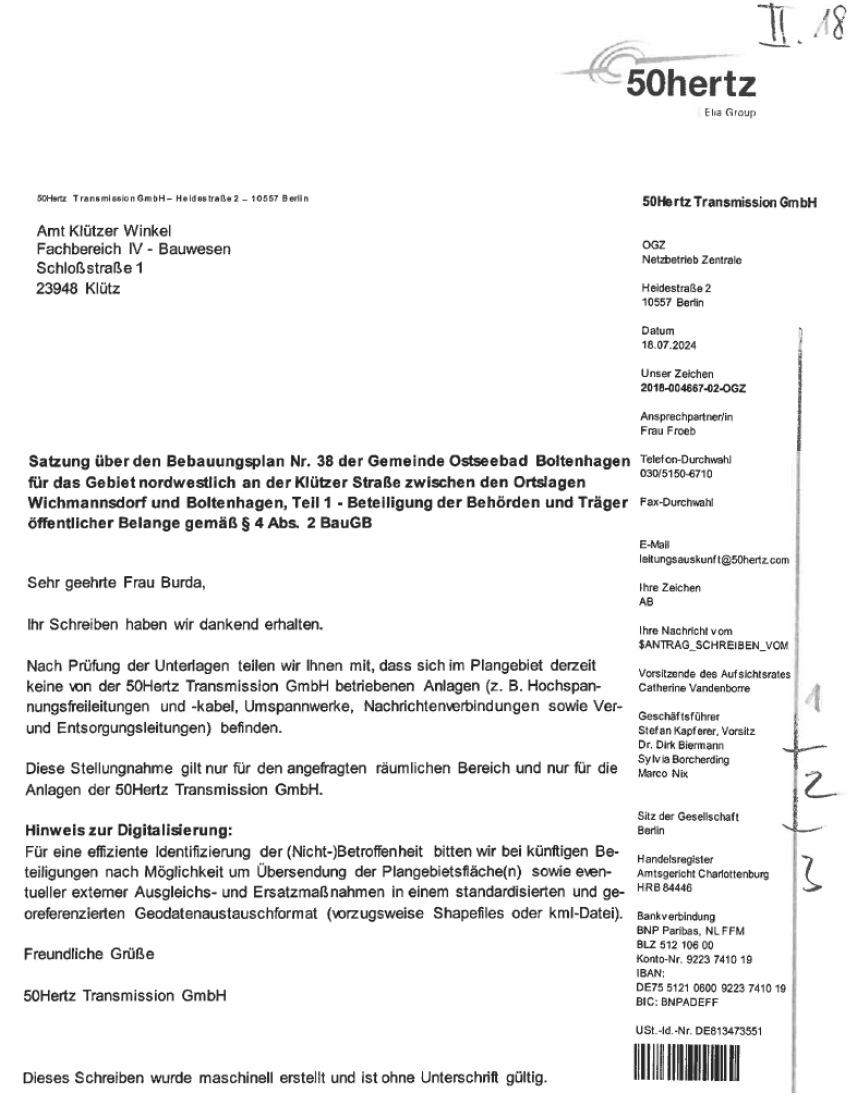
Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

2

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	PE-Nr. 08878/24 - 23.07.2024 - Seite 2 von 4 GDMcom Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.  Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.985887, 11.190693 Mit freundlichen Grüßen GDMcom GmbH -Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.- Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login Anlagen: Anhang	zu 3. Der Geltungsbereich entspricht dem Plangebiet. zu 4. Die Stellungnahme des BIL-Portal wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen. -

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	PE-Nr. 08878/24 - 23.07.2024 - Seite 3 von 4 GDMcom Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 - Entwurf** PE-Nr.: 08878/24 Reg.-Nr.: 08878/24 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. - Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. – 5 6 7 8	zu 5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. zu 6. Bei Änderungen zum Plankonzept, hier erfolgt es mit dem erneuten Entwurf, wird eine erneute Beteiligung durchgeführt. zu 7. Die Zeitvorgaben sind kein planungsrechtlicher Belang. Im Zuge der Planung und Bauvorbereitung ist dies gesondert im Rahmen der technischen Planung zu regeln. zu 8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Ver- und Entsorger berührt sein können.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Die weiteren bekannten Ver- und Entsorger werden beteiligt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 PE-Nr. 08878/24 - 23.07.2024 - Seite 4 von 4	zu 9. Der Übersichtsplan wird der Dokumentation beigefügt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

II. 18

50hertz
Elia Group

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel
Fachbereich IV - Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
16.07.2024

Unser Zeichen
2018-004667-02-OGZ

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
AB

Ihre Nachricht vom
$ANTRAG_SCHREIBEN_VOM

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Teil 1 - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Burda,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung:
Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorsitzende des Aufsichtsrates
Catherine Vandenborre

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcherding
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

1
2
3

	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen vorhanden sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 2. Es ist klar, dass die Stellungnahme nur für den Geltungsbereich gilt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 3. Die Hinweise zur Digitalisierung werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Klützer Winkel 13. Aug. 2024 FB I FB II FB III FB **Bergamt Stralsund** II. 19 Bergamt Stralsund Postfach 1138 · 18401 Stralsund Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Schloßstraße 1 23948 Klütz Bearb.: Frau Günther Fon: 0385 / 588 890 00 Fax: 0385 / 588 890 42 Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 2175/24 Az: 512/13074/591-2024 Ihr Zeichen / vom: 17.07.2024, AB, 17.07.2024 Mein Zeichen / vom: Gü Telefon: 890 34 Datum: 12.08.2024 **STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND** Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme **Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG), aber Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund. 1 Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. In der Südostecke des Vorhabengebietes befindet sich die Erdgasleitung Grevesmühlen-Boltenhagen der HanseGas GmbH. Die Pipelineintegrität darf nicht beeinträchtigt werden. Für Ihre weitere Planung wenden Sie sich bitte an den Netzbetreiber. 2 Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. 3 Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag Alexander Kattner	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bergbaubelange berührt sind. zu 2. Die Belange der Erdgasleitung sind zu beachten. zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
I.20	**Von:** Lummer, Sebastian <Sebastian.Lummer@wsv.bund.de> **Gesendet:** 29.07.2024 08:56 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Cc:** "Lansmann, Dirk" <Dirk.Lansmann@wsv.bund.de>; "Kiehn, Sabine" <Sabine.Kiehn@wsv.bund.de> **Betreff:** STELLUNGNAHME - Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Bebauungsplan Nr.38 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee 3805S-213.02/303/OSLM Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen - Teil 1 STELLUNGNAHME - Ihre E-Mail vom 17.07.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den o. g. B-Plan Nr.38 der Gemeinde Boltenhagen habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden in der Begründung unter 13.16. "Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes" berücksichtigt. Jedoch möchte ich darauf hinweisen, dass sich die Bezeichnung WSA Lübeck in Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Ostsee geändert hat. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Lummer Sebastian Lummer Fachbereich Schifffahrt Wasserstraßenüberwachung Telefon +49 3831 249 330 E-Mail sebastian.lummer@wsv.bund.de Bitte verwenden Sie aus organisatorischen Gründen immer folgende E-Mail Adresse (Poststelle): E-Mail: wsa-ostsee@wsv.bund.de Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee Wamper Weg 5 Moltkeplatz 17 18439 Stralsund 23566 Lübeck http://www.wsa-ostsee.wsv.de Datenschutzhinweis: Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA Ostsee verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA Ostsee abrufen: https://www.wsa-ostsee.wsv.de/805-Datenschutz. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange berücksichtigt sind. zu 2. Die Bezeichnung Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee wird geändert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen im Teil B.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.23	**Von:** just@schwerin.ihk.de <just@schwerin.ihk.de> **Gesendet:** 03.09.2024 15:37 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Cc:** "knoll@schwerin.ihk.de" <knoll@schwerin.ihk.de>; "woldt@schwerin.ihk.de" <woldt@schwerin.ihk.de> **Betreff:** IHK Stellungnahme zum B-Plan Nr. 18 / B-Plan Nr. 38 Sehr geehrte Frau Burda, wir danken Ihnen für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit. Die Industrie- und Handelskammer zu Schwerin begrüßt grundsätzlich Maßnahmen, die den Engpässen des Mitarbeiterwohnens begegnen. Insgesamt ist es wichtig sicherzustellen, dass das zu schaffende Wohnraumangebot auch den im Gastgewerbe Beschäftigten der ansässigen und geplanten Betriebe im Markt zur Verfügung stehen wird. Vor diesem Hintergrund geben wir für das Planungsverfahren folgende Hinweise zum B-Plan Nr. 38: 1. Die IHK zu Schwerin hat in den letzten Jahren – auch im Rahmen der Landesplanung – immer wieder darauf verwiesen, dass Engpässe an Mitarbeiterwohnungen zur Beeinträchtigung der touristischen Angebots- und Standortqualität führen. Nur wenigen Anbietern ist es möglich Personalwohnungen oder –wohngebäude in Boltenhagen vorzuhalten. Demgegenüber wird uns immer signalisiert, dass der Bedarf groß sei, um den Personalgewinnung zu sichern. Insbesondere die Nutzung von Wohnraum zu Ferienwohnzwecken mit temporärer Nutzung hat in den letzten Jahren den Wohnungsmarkt für Beschäftigte in Tourismusorten reduziert. Wir begrüßen daher sehr, dass mit dem B-Plan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnraumentwicklung geschaffen werden. 2. Im Rahmen dieser Wohnraumentwicklung sollte gewährleistet sein, dass das zu schaffende Wohnraumangebot auch den Einheimischen, insbesondere den direkt und indirekt im Tourismus Beschäftigten, als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht und genutzt werden kann. Dabei sollte es unabhängig davon sein, ob es (aktuell oder künftig) Beschäftigte in einem Bestandsbetrieb oder in B-Plan Nr. 18 geplanten „Hotel aja Resort" sind. 3. Wir begrüßen das vorgeschaltete Interessenbekundungsverfahren (Einheimischenmodell), das von Seiten des Amtes Klützer Winkel im November 2023 erfolgte, um Bedarfe zu ermitteln. Zum B-Plan Nr. 18 „Hotel aja Resort Boltenhagen" hat die IHK zu Schwerin folgende Einschätzung: 1. Das Vorhaben sollte nur in Verbindung mit dem Vorhaben zur Schaffung von Mitarbeiterwohnraum an der Klützer Straße (B-Plan Nr. 38) umgesetzt werden, um keinen weiteren Druck auf den ansässigen Arbeitsmarkt zu erzeugen, da derzeit kaum Personalzuzug nach Boltenhagen möglich ist. 2. Wir begrüßen, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weitere Ferienwohnungsentwicklung, sondern einen Hotelbetrieb vorsieht, der das Potenzial hat, eine ganzjährige Nachfrage zu erzeugen und auch in der Nebensaison ein gastronomisches Angebot vorzuhalten. Auch durch die Schwimmbadplanung erfolge eine infrastrukturelle Angebotserweiterung, die einerseits zum Saisonausgleich beitragen und andererseits auch eine Zielgruppenerweiterung für Boltenhagen bieten könnte. 3. Positiv bewerten wir auch hier die in die Vorhabenplanung integrierten Personalwohnungen. Wie bereits in unserer Bitte zur Fristverlängerung dargelegt, war es uns auf Grund von Personalengpässen erst heute möglich, zu antworten. Wir hoffen dennoch, dass unsere Hinweise Berücksichtigung finden und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Kristin Just Fachberaterin Handel, Tourismus und Gesundheitswirtschaft Geschäftsbereich Standortpolitik, International Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Ludwig-Bölkow-Haus Graf-Schack-Allee 12, 19053 Schwerin	zu 0. Die Befürwortung der Planung wird zur Kenntnis genommen. zu 1. Die Aktivität der IHK wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Gemeinde ist darum bemüht, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Belange werden beachtet. Für das aja Resort werden durch die DSR selbstständig die Belange beachtet. zu 3. Das Interessenbekundungsverfahren und dessen Bewertung werden zur Kenntnis genommen. zu 4. Die Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 werden gesondert behandelt. Siehe dort.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. -

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand II.28 Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20304 Hamburg Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz **Abteilung Finanzen und Service** Ansprechperson: Julia Céline Bartels Telefon: +49690862-6322 E-Mail: julia-celine.bartels@dwd.de Geschäftszeichen: PB24/07.59.04/PB24MV _129-2024 Fax: +49690862-6370 UST-ID: DE221793973 Hamburg, 09. August 2024 **Per E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de** **Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Ihr Schreiben vom: 17.07.2024** **Ihr Zeichen: AB** Sehr geehrte Damen und Herren, der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. 1 Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. 2 **Hinweis:** Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag J. Bartels Verwaltungsbereich Nord	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. zu 2. Die Hinweise zum Beteiligungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

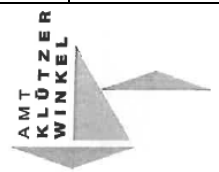
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hauptzollamt Stralsund II.29 ZOLL Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23498 Klütz Sachgebiet Abgabenerhebung Bearbeitet von: Herrn Dedow Dienstgebäude: Hiddenseer Straße 6 18439 Stralsund Telefon: 03831 356- 40 03(oder -0) Fax: 03831 356-40 50 E-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de De-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de Bankverbindung: IBAN DE76 1300 0000 0013 0010 33 BIC MARKDEF1130 Datum: 12.08.2024 Betreff Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen Bezug Ihr Schreiben vom 17.07.2024 Anlagen GZ Z 2316 B - BB 115/2024 - B 110001 (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. 1	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	Seite 2 von 2 2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Nischwitz	zu 2. Die Belange werden zur Kenntnis genommen. Sie werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht weiter behandelt. Die Belange sind selbstständig durch das Zollamt zu regeln.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Planungsbüro Mahnel (B.Wandel) II.29a **Von:** Leitung.FG-1.SG-B.HZA-Stralsund@zoll.bund.de **Gesendet:** Donnerstag, 11. September 2025 12:27 **An:** Planungsbüro Mahnel (B.Wandel); Planungsbüro Mahnel **Betreff:** AW: B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **Anlagen:** 29-2024-08-16 STN Hauptzollamt Stralsund.pdf Hauptzollamt Stralsund Z 2316 B - BB 115/2024 - B 1 Stralsund, 11. September 2025 Sehr geehrte Damen und Herren, der Hinweis auf die zollrechtliche Rechtslage wird von einer Vielzahl der Kommunen nachrichtlich in die Begründung zur einschlägigen Bauleitplanung aufgenommen. Ich rege an, entsprechend zu verfahren. Inhaltliche Anforderungen an die Bauleitplanung sind damit nicht verbunden. Sollte dies im Einzelfall ausnahmsweise erforderlich sein, würde ich dies in meiner Stellungnahme entsprechend detailliert darstellen. Für Rückfragen steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning Axel Böhning Fachgebietsleitung B 1 Vertretung der Sachgebietsleitung Hauptzollamt Stralsund Sachgebiet Abgabenerhebung Hiddenseer Straße 6 18439 Stralsund Tlf. 03831 356-4002 Mobil 0171 4129461 Fax 03831 356-4050 E-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de geschaeftsstelle.sg-b.hza-stralsund@zoll.bund.de leitung.fg-1.sg-b.hza-stralsund@zoll.bund.de axel.boehning@zoll.bund.de	zu 1. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt zur Kenntnis, dass inhaltliche Anforderungen an die Bauleitplanung nicht bestehen. Für die Zukunft geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass dies im Rahmen der Stellungnahme dann entsprechend dargestellt würde.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.32	**Von:** Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de> **Gesendet:** 26.07.2024 14:35 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Betreff:** Antwort: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1, BVVG AZ: 2024 Gestattungen Sehr geehrte Frau Burda, vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Bau- bzw. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 17.07.2024). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage des hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass **keine** BVVG- Vermögenswerte von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt in den betroffenen Gemarkungen **WICHMANNSDORF** und **BOLTENHAGEN** über keine Eigentumsflächen mehr verfügt. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG-Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran in den beiden vorgenannten Gemarkungen. 1 Im Fall einer Betroffenheit von BVVG-Flächen bitten wir Sie grundsätzlich um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte: 2 + Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen. + Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird. + Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.* + Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 2. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Verfahrensdokumentation genommen. Weitere Anforderungen ergeben sich für die Bauleitplanung daraus nicht.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor. + Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen. + Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter. + Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen. Freundliche Grüße Dirk Greifenstein Dirk Greifenstein Gruppenleiter BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern Werner-von-Siemens-Straße 4 19061 Schwerin Tel.: +49 385 6434-240 Fax: +49 385 6434-133 www.bvvg.de Geschäftsführung: Thomas Windmöller, Martin Kreienbaum Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein Sitz der Gesellschaft: Berlin Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990 USt-ID: DE 151744803 Berufskammer: IHK Berlin Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen Eine Übersendung der Informationen in Papierform kann formlos angefordert werden.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 **Amt Klützer Winkel** **Die Amtsvorsteherin** für die amtsangehörigen Gemeinden Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Zierow, Ostseebad Boltenhagen und die Stadt Klütz II. 33 Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz Auskunft erteilt: Torsten Gromm Telefon: 038825 / 393-302 E-Mail: t.gromm@kluetzer-winkel.de Zimmer: 003 Amt Klützer Winkel Bauamt Frau Antje Burda Schloßstraße 01 23949 Klütz Zentrale: 038825 / 393-0 Fax: 038825 / 393-710 Internet: www.kluetzer-winkel.de Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom 25. Juli 2024 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet Nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen** Sehr geehrte Damen und Herren, bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2915 (GVOBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gegeben. Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden. Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung	zu 1. Die Ausführungen des Amtes und die Bewertungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der technischen Planung werden die entsprechenden Hydranten beachtet. Zusätzlich ist eine Löschwasserzisterne vorgesehen, um den Bedarf an Löschwasser zu sichern.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.

Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

(in l/min) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung [e] nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) [a]		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-gebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschoßflächenzahl [b] (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 ≤ GFZ ≤ 1,2	0,3 < GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl [c] (BMZ)	-	-	-	-	-	BMZ ≤ 9

Löschwasserbedarf

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung [e]	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)	l / min (m³/h)
klein	800 (48)	1.600 (96)	800 (48)	1.600 (96)	1.600 (96)	
mittel	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	1.600 (96)	3.200 (192)	
groß	1.600 (96)	3.200 (192)	1.600 (96)	3.200 (192)	3.200 (192)	

Feuerbeständige [d] hochfeuerhemmende [d] oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht hochfeuerhemmend oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung; oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen [d]

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen. Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

Erläuterungen:

Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene beziehungsweise im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig.

a) Soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen fallend (2-10 Anwesen)
b) Geschoßflächenzahl = Verhältnis von Geschoßfläche zu Grundstücksfläche
c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zur Grundstücksfläche
d) Die Begriffe „feuerhemmend", „hochfeuerhemmend" und „feuerbeständig" sowie „harte Bedachung" und „weiche Bedachung" sind baurechtlicher Art
e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit". Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso höher, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschwasserbereiches erweist.

Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasserbereich 1	Q (m³/h) Löschwasserbereich 2	Q (m³/h) Löschwasserbereich 3	Q (m³/h) Löschwasserbereich 4
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	----------	----------	----------	----------
natürliche offene Gewässer	----------	----------	----------	----------
künstliche offene Gewässer	----------	----------	----------	----------
unterirdische Löschwasserbehälter	----------	----------	----------	----------
Löschwasserbrunnen	----------	----------	----------	----------
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen des Feuerwehr	----------	----------	----------	----------
Summe	----------	----------	----------	----------
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h	----------	----------	----------
Differenz	96 m³/h	----------	----------	----------

Zurzeit stehen für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nur bedingt geeigneten Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

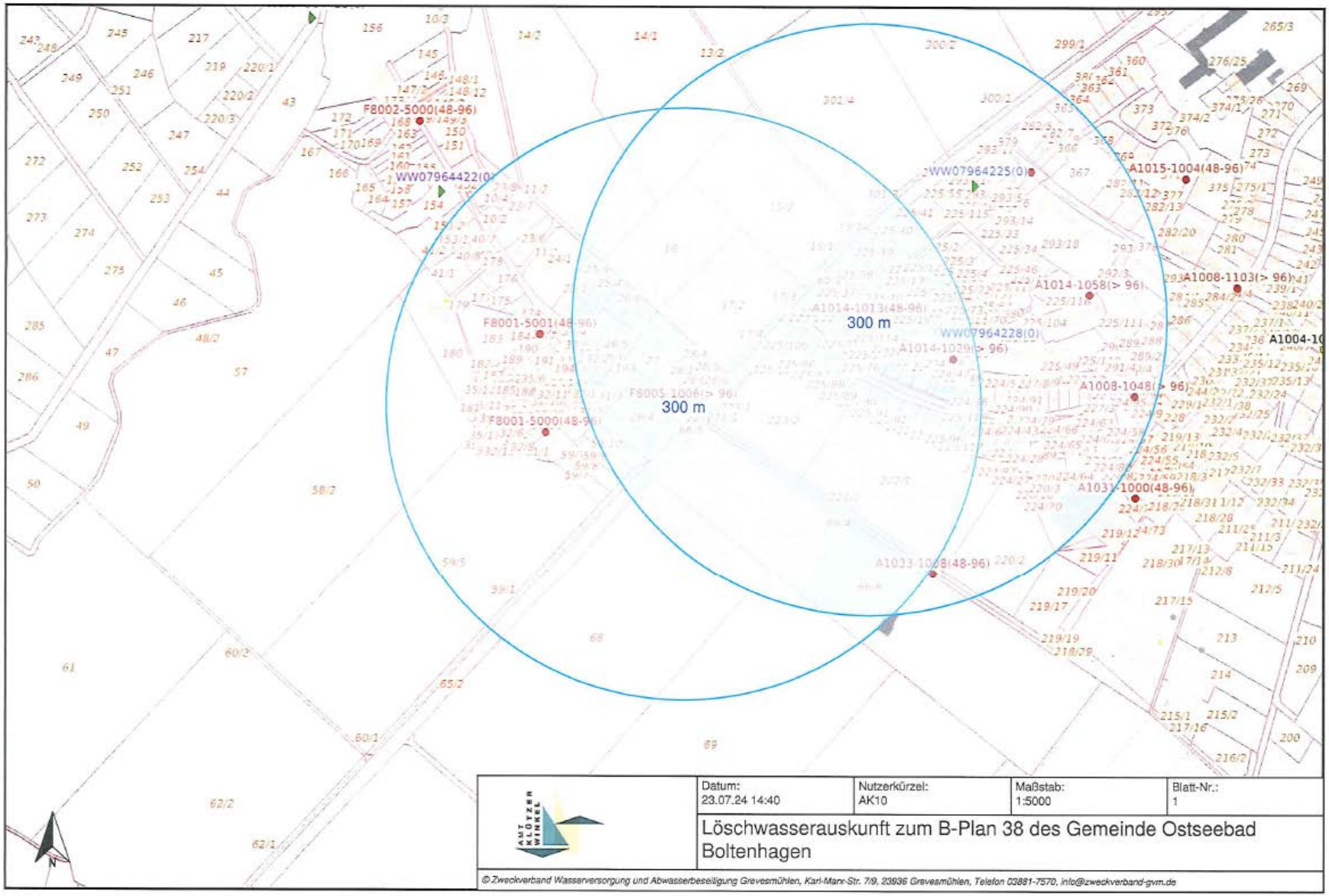
Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

Die Löschwasserleistung aus dem Trinkwassernetz kann mit folgenden Faustformeln berechnet werden.

Werden jedoch praktische Messungen vor Ort durchgeführt, ergibt sich meist ein völlig anderes Bild der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes. In vielen Fällen ist den Rohleitungen erheblich weniger, oftmals auch erheblich mehr Wasser zu entnehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	In einem Ringleitungssystem: Q_{Ring} (l/min) = Ø $_{Leitung}$ (mm) X 10 In einem Verästelungssystem: $Q_{Verästl}$ (l/min) = Ø $_{Leitung}$ (mm) X 6 **Die Löschwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist nur bedingt gesichert.** **Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstückes von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.** **Wie aus den beigefügten Löschwasserplan zu entnehmen ist, sind die Verfügbaren Hydranten F 8005-1006 (> 96m³/h) und A1014-1013 (48 – 96m³/) zwar von der Leistungsfähigkeit ausreichen aber zu weit von den Schutzobjekten entfernt.** **Bei einer Realisierung des Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind drei Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen.** Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Torsten Grellin Sachbearbeiter Feuerwehr Anlage: Löschwasserauskunft zum B-Plan 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	zu 2. Die Kreise für die Löschwasserabdeckung werden zur Verfahrensdokumentation genommen.	Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2025-_____- Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 34 **Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com> **Gesendet:** 09.08.2024 15:24 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Cc:** "Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com> **Betreff:** Stellungnahme S01390102, VF und VDG, Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin Amt Klützer Winkel - Antje Burda Schloßstraße 1 23948 Klütz Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01390102 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 09.08.2024 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vodafone keine Anregungen oder Bedenken geltend macht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Neuverlegung vorgesehen ist.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II.34a	**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com> **Gesendet:** 09.08.2024 15:25 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Cc:** "Neubaugebiete" <neubaugebiete.de@vodafone.com>; "Koordinationsanfrage Vodafone DE" <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>; "ND, ZentralePlanung, Vodafone" <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com> **Betreff:** Stellungnahme S01390103, VF und VDG, Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin Amt Klützer Winkel - Antje Burda Schloßstraße 1 23948 Klütz Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01390103 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 09.08.2024 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.2024. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: 1 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: 2 • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH	zu 1. Die Telekommunikationsversorgung wird sichergestellt. Hier sind keine weiteren Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Die Abstimmungen mit Vodafone werden unabhängig und außerhalb der Bauleitplanung geführt. zu 2. Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die Entscheidung der Gemeinde nicht von Belang.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	• Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 34 b. **Von:** ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com> **Gesendet:** 20.08.2024 15:12 **An:** "Burda, A." <a.burda@kluetzer-winkel.de> **Betreff:** Stellungnahme OEG-19079, Vodafone West GmbH, Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com Vorgangsnummer: OEG-19079 Amt Klützer Winkel - Antje Burda Schloßstraße 1 23948 Klütz Datum 20.08.2024 **Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.2024. Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „**Bebauungsplan Nr. 38**“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können. 1 Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. 2 Mit freundlichen Grüßen Vodafone West GmbH Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	zu 1. Die Bewertung durch die Vodafone zur Nichtversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung ist durch die Telekom vorgesehen. zu 2. Die Gemeinde beteiligt die aus ihrer Sicht erforderlichen Behörden und TÖB.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Klütz **Der Bürgermeister** amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz Amt Klützer Winkel Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Schloßstraße 1 23948 Klütz Auskunft erteilt: A. Burda Telefon: 038825 / 393- 406 E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de Zimmer: 208 Zentrale: 038825 / 393-0 Fax: 038825 / 393-710 Internet: www.kluetzer-winkel.de Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom AB, 18.07.2024 18. Juli 2024 **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1** **Entscheidung des Bürgermeisters der Stadt Klütz** Sehr geehrte Damen und Herren, Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Es wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen um Stellungnahme der Stadt Klütz zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gebeten. Die Belange der Stadt Klütz werden nicht berührt. Daher äußert die Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken zu o.g. Satzung. Mit freundlichen Grüßen J. Mevius Bürgermeister der Stadt Klütz	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken vorträgt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. Gesetzlich anerkannter Naturschutzverband Landesanglerverband M-V e.V. · OT Görslow, Siedlung 18 a · 19067 Leezen Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz IV. 4 Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom 24.07.2024 / Unsere Zeichen Ne/Vo / Datum 15.08.2024 **Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen - Teil 1** Sehr geehrte Frau Burda, der Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. (LAV) dankt Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Satzungsgemäßes Ziel des Verbandes ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Nach dem § 15 des BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden. Daher begrüßen wir die umweltfachliche Bewertung im Rahmen der vorgelegten Unterlagen. 1 Diese Unterlagen entsprechen weitestgehend den Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes und bieten eine geeignete Entscheidungsgrundlage. Die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen bewerten wir in Bezug auf die Biotopkulisse als angemessen. 2 Unter Berücksichtigung der gutachterlich empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs-, Kompensationsmaßnahmen stimmt der LAV der Aufstellung des B-Plans sowie den damit verbundenen Eingriffen in die Natur zu. ↘ Haben Sie Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns. Im Auftrag Mit freundlichen Grüßen Mario Voigt	zu 1. Die allgemeinen Ausführungen zur Kompensation werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Bewertung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wird zur Kenntnis genommen. zu 3. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] V. 1 30.07.2024 Amt Klützer Winkel Ostseebad Boltenhagen B-Plan 38 Planungsbüro Mahnel Sehr geehrte(r) Damen und Herren im Amt Klützer Winkel, Wir möchten uns im Rahmen der Entwurfsplanung zum B-Plan 38 Äußern. Da wir direkt betroffen sind durch die nun Vorliegende Planung möchten wir auf einige Punkte hinweisen. In der ersten Variante des Flächennutzungsplanes und des B-Plans 38 war die Versiegelung wesentlich geringer, wie indem jetzigen Entwurf. 1 Was dazu führt, dass das Niederschlagswasser in größerer Menge abgeleitet werden muss. Oder In der Fläche Versickern kann. 2 Da dies bei weniger Grünfläche und mehr Bebauung schwieriger wird, liegt auf der Hand. In der Vergangenheit führten Starkregenereignisse dazu das, das Oberflächenwasser des Ackers sich vor dem Grundstück sammelte und dann auf unser Grundstück lief. (Wichmannsdorferstr.22) Da die Mengen so groß waren und sind, konnte dies nicht auf unserem Grundstück versickern und liefen und laufen dann über die Grundstücke Wichmannsdorferstr. 21 und 20 ins Dorf in den Graben der Straße. Das Oberflächenwasser, welches sich über die Grundstücke ergießt, kommt zirka 50000 qm Ackerfläche. Da wir der tiefste Punkt, nach Topografie sind, sind wir die als erste betroffenen.	zu 1. Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan nach den Anforderungen und dem Bedarf auf. Daraus ergibt sich der Grad der Versiegelung. zu 2. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers wird gesichert. Die Gemeinde setzt sich mit den Regenereignissen auseinander und die Ableitung wird ohne Beeinträchtigungen in Richtung Ortslage Wichmannsdorf in öffentlichen Leitungen und Anlagen für das Regenwasser möglich sein. Auswirkungen durch den B-Plan Nr. 38 werden nicht befürchtet. Es erfolgt eine gezielte Ableitung über die öffentlichen Anlagen. Die Belange für die Ortslage Wichmannsdorf werden unabhängig geregelt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Um Schäden von Grundstücken und deren Bebauung, zu vermeiden, sollte diesem Missstand abgeholfen werden. Wir können nicht erkennen, dass es Maßnahmen gibt, die den vorhanden Problematischen Zustand ändert, sowohl auch in Zukunft eine Lösung aufzeigt. Durch die in der neuen Planungen Verdreifachung der Versiegelung ist es Notwendig eine Lösung, im Vorfeld zu Präsentieren. Sollte es zu keiner Abhilfe der Situation, die jetzt schon kritisch ist, kommen, ist eine Klage gegen B-Plan oder einer Schadensersatzklage zu erwarten. Wir sehen das als letztes Mittel bei nicht Abhilfe der Situation an. zu 2 3 4 Mit freundlichen Grüßen, [redacted]	zu 3. Im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die Ortslage Wichmannsdorf werden separate Maßnahmen getroffen. Beeinträchtigungen durch den B 38 sind nicht zu befürchten. zu 4. Die Gemeinde geht hier sorgfältig mit der Ableitung des anfallenden Regenwassers um. Die schadlose Ableitung wird gesichert.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] Wichmannsdorf, den 18.09.24 Amt Klützer Winkel -Gemeindeverwaltung- Amt Klützer Winkel EINGANG 19. Sep. 2024 AV | BM | LVB | Sonst. FB I | FB II | FB III | FB IV **Anmerkungen zur Auslegung B-Plan 38** Sehr geehrte Damen und Herren, 1. Durch die bereits vorhandene Bebauungsdichte und die daraus resultierende Versiegelungsfläche, ist wie schon jetzt bei Starkregen mit Überflutungen unserer Grundstücke 21, 21a zu rechnen. Bei den vorhergehenden Entwürfen des B-Plan 38 waren Entwässerungsgräben und Vorfluter geplant, die aber jetzt keine Berücksichtigung finden. Dazu ist weiter anzumerken, dass das Regenwasser von den Ackerflächen durch das Dorf abgeleitet wird, was seitens entsprechender Stellen immer verneint wurde. (Siehe beigefügte Bilder) Es ist eindeutig verfärbtes Wasser auf den Bildern zu erkennen, welches nur von Ackerflächen kommen kann. Des Weiteren wurden durch die neue Bebauung vorhandene Graben und Dränagen zerstört oder einfach zugeschüttet, was die angespannte Regenwassersituation weiter verschärft hat. 2. Es ist aus dem Entwurf B-Plan 38 nicht ersichtlich, wie die Zufahrt der verbleibenden Ackerflächen der Erbengemeinschaft Rieck erfolgen soll. 3. Da wir selber betroffen sind (vorzeitig vereinbarter Entwurf eines Baugrundstückes) möchten wir zu bedenken geben: - eine zu dichte Bebauung - zu wenig Grünflächen - kaum Parkmöglichkeiten - kaum Flächen zur Entspannung und Erholung z.B. Spielplätze 4. Als letzten Punkt möchten wir anmerken, dass der B-Plan 38 sehr allgemein und nicht aussagekräftig formuliert ist. Man kann sich trotz aller Vorstellungskraft nicht ansatzweise ausmalen, wie es einmal aussehen wird. Wir würden es begrüßen, wenn wir bei der Ausarbeitung des Plans oder der zukünftigen Bauordnung miteinbezogen werden. Vielen Dank! Mit freundlichen Grüßen [redacted]	zu 1. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt nach Vorgaben der technischen Planung. Die Ableitung aus dem B-Plan Nr. 38 wird sich nicht auf die Ableitung des Regenwassers für die Ortslage Wichmannsdorf auswirken. Insofern wird hier klargestellt, dass die Problemsituation in Wichmannsdorf gesondert zu lösen ist. Hierzu werden Gräben südwestlich der Ortslage entwickelt. Darüber hinaus ist zukünftig eine Ortskanalisation vorgesehen. zu 2. Die Zufahrt zu den Ackerflächen soll über die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgen. Somit kann die Zufahrt gesichert werden. zu 3. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Bebauung in einer dem Wohnen dienenden Dichte erfolgt. Die Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken ist gewährleistet. Zudem werden in den Konzepten private und öffentliche Grünflächen festgelegt. Kommunikationsbereiche sind vorhanden. Insofern ergeben sich innerhalb des Gebietes Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Parkraumbedarf auf öffentlichen Flächen wird gesichert. Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Das Gebiet selbst in Vereinbarung mit den Gesamtentwicklungen zu sehen und Spiel- und Sportflächen sind in der Umgebung vorhanden. zu 4. Die Planung entspricht den Anforderungen an das Baugesetzbuch. Die konzeptionellen Überlegungen wurden gesondert auf den Sitzungen dargestellt und waren einsehbar. Die Gemeinde führt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch, damit alle Gelegenheit haben, sich in die Planungsabsichten einzubringen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Die Anforderungen sind entsprechend zu beachten. Zur Kenntnis zu nehmen.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRAßE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN - TEIL 1

TEIL A - PLANZEICHNUNG
Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEIL B - TEXT
- siehe Anlage -

M 1 : 1.000

Nutzungsschablone

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1.1	WA1.2	WA2	WA3	WA4	WA5	WA6	SO FEC
Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	SO
Bauweise	a	o	o	o	o	a	a	a
GRZ Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,8
Zahl der Vollgeschosse zzgl. DG	IV	III	II	II	II	II	IV	III
Oberkannte bauliche Anlagen	15,00 m	15,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	15,00 m	14,00 m (17,00 m Gaube)
Bezugspunkt	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	+ 11,80 m

Vermesser:	Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a, 19067 Leezen Telefon: 03866 / 404-0, Fax: 03866 404-490
Datum:	18.07.2018
Auftragsnr.:	AuNr.-Nr.: 12003218
Date-Name:	V2003138_LAGEPLAN.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	NHN (DHHN 92)
Hinweise:	

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRASSE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN – TEIL 1

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4, § 1 Abs. 5, 6, 9 und § 13a BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

allgemein zulässig:
- Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 5 und WA 6 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Family Entertainment Center (FEC) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 <u>Zweckbestimmung</u>
Das „Family Entertainment Center“ (FEC) dient der Unterbringung eines ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erlebniszentrums in einer Mehrzweckhalle mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen für Kinder und Familien und auf Freiflächen.

Innerhalb des Freizeit- und Erlebniszentrums sind zulässig:
- Indoor-, Sport- und Freizeitaktivitäten,
- integrierte Gastronomie,
- flexible Eventflächen.

Auf den Freiflächen sind Outdooraktivitäten zulässig:
- Sportnutzungen,
- Freizeitnutzungen.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind allgemein zulässig:

Indooraktivitäten auf einer Bruttogeschossfläche von 7.800 qm für foglende Nutzungsarten:
- 4.800 qm Spielflächen,
- 250 qm Büroflächen,
- 650 qm Gastronomieflächen,
- 350 qm Fläche für Konferenz, Besprechung und Festräume,
- 1.850 qm für die den Hauptnutzungen dienenden Nebenräume (zum Beispiel Lager, Küche, Einrichtungen für die Warenanlieferung, Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Sozialräume).

Outdooraktivitäten
Auf den Außenflächen sind Einrichtungen und Anlagen für Sport- und Freizeitaktivitäten auf Freiflächen als Outdooraktivitäten (zum Beispiel Eisbahn, Sportplätze, Sportanlagen) zulässig.

Sonstige Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Werbeanlagen.

1.2.3 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Kioske,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

wenn sie räumlich und funktional der Hauptnutzung (FEC) untergeordnet sind.

1.2.4 Über die in Ziffer 1.2.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes „FEC“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.2.5 Werbeanlagen sind ausschließlich für Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

1.2.6 Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind in dem Bereich mit der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen ausschließlich Maßmahmen für temporären Schallschtuz zulässig. In dem Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ mit maximaler Oberkante baulicher Anlagen von 14,00 m, sind auf einer Teilfläche, die 5 Prozent der Gesamtfläche nicht überschreiten darf, für betonte Eingangsbereiche als Oberkante 17,00 m zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) gemäß Festsetzung I.2.3.2 dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (= maximale Oberkante der Gebäude gemäß Planzeichnung–Teil A) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

2.2.3 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen können für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden.

2.2.4 Für das Hauptgebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ darf für den betonten Eingangsbereich auf einer Fläche, die 5 Prozent der überbaubaren Fläche nicht überschreiten darf, die maximale Oberkante 17,00 m über Bezugspunkt betragen.

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.3.1 Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der Planstraße (Planstraße, Wohnstraße, Wohnweg, privat oder öffentlich) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Die Höhenlage der Straße ist nach Vorgabe der Gradienten in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss zu ergänzen.

2.3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse ist baugebietsbezogen festgesetzt. Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sind oberhalb der festsetzten Zahl der Vollgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse gelten als Vollgeschosse.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

In den Teilgebieten WA 1.1, WA 5, WA 6 und im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung FEC gilt die abweichende Bauweise (a). In den übrigen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 muss die Größe der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 600 m² und der Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 6 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder ausnahmsweise bei besonderen Bedarfsanforderungen zulässig.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze und Garagen in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenverkehrsfläche) von 5,00 m unzulässig.

6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hofseitigen/rückwärtigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.

6.4 Folgende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig:
- Windenergieanlagen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.

6.5 Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
- Einfriedungen,
- Eingefriedete Standorte für Abfallbehälter.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

7.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 bei zwei Wohnungen, eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen und Garagen darf eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Für den Anschluss an den Wohnweg sind Zufahrten bis zu 5,00 m Breite zulässig.

8.2 Auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private Parkfläche sind die Stellplätze für die Gebiete WA 1.1 und WA 6 unterzubringen.

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

9.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten WA Gebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.

9.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind Abgrabungen bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt von 11,80 m NHN im DHHN92 zulässig.

9.3 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstgarten“, auf der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken und auf dem Geh- und Radweg sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) und des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste (WBV) zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte und die Befugnis der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

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

11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

11.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder als Kombination aus beiden zulässig. Der Lärmschutzwall ist

mit einer Wallsteigung beidseitig 1:1,5 zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzmaßnahme ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche A mit einer Länge von mindestens 70,00 m und innerhalb der gekennzeichneten Fläche B mit einer Länge von mindestens 90,00 m und mit einer Höhe jeweils von mindestens 3,00 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Klützer Straße zu errichten. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Innerhalb der Flächen für die Schallschutzmaßnahme ist ein Gehweg zulässig, sofern weiterhin die Schutzwirkung des Lärmschutzwalles/der Lärmschutzmaßnahme erhalten bleibt.

11.1.2 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den konkreten Lärmimmissionsdaten für das Objekt geringere Anforderungen an den Schallschutz für schutzbedürftige Objekte in der Umgebung ergeben. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

11.1.3 Für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für Outdooraktivitäten (wie zum Beispiel Eisbahn, Sportplätze und Sportanlagen) ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erforderlich und ggf. Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Betriebsregime festzulegen.

11.2 <u>Passive Schallschutzmaßnahmen</u>

11.2.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
= 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) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 24.09.2025, Gutachten Nr. 043Q2 G1 abzuleiten. Die zugrunde zu liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind in der Nebenzeichnung (entsprechend Anlage 14 des o.g. Schallgutachtens) als Bestandteil der Satzung dargestellt.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

11.2.2 Für Aufenthaltsräume von Wohnungen außer Wohnküchen und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts LrN > 49 dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist

die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Der Bereich mit einem Beurteilungspegel LrN > 49 dB(A) ist im Schallgutachten vom 24.09.2025, Gutachten Nr. 043Q2 G1, abgebildet.

11.2.3 In dem gesondert umgrenzten straßennahen Bereich im WA2-Gebiet (zur Klützer Straße hin) muss bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Klützer Straße abgewandt sein.

11.2.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
oder:
Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

11.2.5 Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

Andere immissionsschutzrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

12. Aufschiebend Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der Klützer Straße sind die Bebauungen im straßennahen Bereich der Klützer Straße im Gebiet WA 1.1 und WA 2 erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit einer Oberkante von mindestens 3,00 m über der Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhe) errichtet ist oder öffentlich rechtlich gesichert ist, dass diese Maßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den genannten Gebieten errichtet ist.

13. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

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

13.1.1 Zum Schutz der gemäß NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Klützer Straße sind Ein- bzw. Ausfahrten von und zur Klützer Straße unzulässig. Bauliche

Maßnahmen, ausgenommen für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, der straßenparallel zur Klützer Straße zulässig ist, sind nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind, ausgenommen für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, der straßenparallel zur Klützer Straße zulässig ist, nicht zulässig.

13.1.2 Als Ausgleich für 19 Rodungen und für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 26 Bäumen innerhalb des Plangebietes sind 77 Ersatzbäume anzupflanzen.

13.1.3 Die Beleuchtung ist nach den Vorgaben „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI-Licht-Hinweise, 2021) vorzusehen. Es sind zum Beispiel LED-Lampen einzusetzen, die staubdicht und mit einer Abschirmung gegen eine Abstrahlung nach oben und in horizontale Richtung versehen sind. Die Beleuchtungen sind zudem so anzuordnen, dass eine Aufteilung der landschaftlichen Umgebung weitestgehend vermieden wird. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten. Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt für Nachtfalter gemindert wird. Direkte Strahlungen in die freie Landschaft sind unzulässig.

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 und zulässig, 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.

Für die Beleuchtung sind insbesondere unzulässig:
- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

13.1.4 Schottergärten sind innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

13.1.5 Als interne Kompensationsmaßnahmen gelten:
- Maßnahme KM 1, Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese gemäß Festsetzung 12.2.4 für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“
- Maßnahme KM 2, Anpflanzung von Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ gemäß Festsetzung 13.2.12
- Maßnahme KM 3, Anlage von Einzelbäumen und Baumgruppen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ gemäß Festsetzung 13.2.12 und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunikation“ gemäß Festsetzung 13.2.13.

13.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Ab. 1 Nr. 15, Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

13.2.1 Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920[1] und R SBB 2023[2]) 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 Zustimmung der unteren 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 Wundbehandlungsstoffen 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.

13.2.2 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 NatSchAG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.

13.2.3 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

13.2.4 Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind Rasen- oder Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Innerhalb der Grünfläche im südwestlichen Plangebiet sind Anlagen zur Wärmeenergiegewinnung, Erdwärmesonden zulässig.

13.2.5 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Planstraßen A, A1 und B sowie an den Wohnstraßen W1 und W2 standortheimische Laubbäume aus gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Abstände für das Anpflanzen von Bäumen dürfen von den festgesetzten Standorten um bis zu 5 m abweichen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,00 m breit unbefestigt anzulegen. An der Wohnstraße W1 sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. An der Wohnstraße W2 sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

13.2.6 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze aus gebietseigenen Herkünften gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,
Bäume 2. Ordnung:	Heister, Höhe mind. 150/175 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.
Obstbäume:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher:	mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung:
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos).

Bäume 2. Ordnung:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
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“.

Sträucher:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Hasel (Corylus avellana),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Rain-Weide (Ligustrum vulgare),
Schlehe (Prunus spinosa),
Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Die vorgenommenen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 5 ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens

- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität
- oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität

zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.2.7 Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine mindestens einreihige, standortheimische Laubholzhecke anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1 m.

13.2.8 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

13.2.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen von Nebengebäuden vollständig mit einer Dachbegrünung mit einem humusierten Aufbau ≥ 10 cm flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-Kräutermischungen vorzunehmen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten; Flächen unterhalb von Solaranlagen sind gemäß Satz 1 zu begrünen.

13.2.10 Zuordnung der Ersatzbäume für Rodungen
Innerhalb des Plangebietes festgesetzte Anpflanzungen für Einzelbäume dienen als Ersatz für Rodungen.

13.2.11 Für die in den Allgemeinen Wohngebieten und im Plangebiet festgesetzten Standorte für Baumanpflanzungen sind Anpflanzungen gemäß Festsetzung unter I./ 13.2.6 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.2.12 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.2.13 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kommunikation sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.2.14 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Abhängigkeit von der Wahl der Schallschutzmaßnahme sind die Anpflanzungen vorzunehmen.

13.2.15 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist die gärtnerische Nutzung zulässig. In einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, zulässig.

14. Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

14.1 Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend der technischen Planung herzustellen. Die Ableitung des Überlaufs ist in nördliche Richtung schadlos zu gewährleisten.

14.2 Auf der Versorgungsfläche am Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind die Versorgungsanlagen für Löschwasser, für Grün-Gas und für die Trafostation herzustellen.

14.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der öffentlichen Flächen und bei Erfordernis auch auf privaten Grundstücksflächen zulässig.

15. Höhenlage Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Auf den Flächen der festgesetzten Baugebiete dürfen die Geländehöhen zur Angleichung an das Straßenniveau auf die Höhe der Fahrbahn angehoben oder abgetragen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

1. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

1.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung in den Gebieten WA 2 bis WA 5 mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für das Gebiet WA 1 (gebildet aus den Gebieten WA 1.1 bis WA 1.2) und das Gebiet WA 6 sind 1,0 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

2.1 Abfallbehälter
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

2.2 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken
Im Plangebiet sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 m² zulässig. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

3. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.1 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Zusätzliche Zäune, die auf der straßenabgewandten Seite in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Diese Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

3.2 Zäune und Hecken zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen innerhalb des Abstands von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenzugewandten Baugrenze eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

3.3 Als Einfriedung entlang der äußeren und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Zäunen auf dem jeweiligen Grundstück in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des Geländes.

3.4 Einfriedungen der Gemeinschaftsstellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

4. Sonstige bauliche Anlagen

Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den Gebieten WA 1.1 und WA 6 sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2,00 m zulässig. In den übrigen WA Gebieten sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (Denkmäler nach Landesrecht).

<u>Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“</u>
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ein Bodendenkmal, das mit „BD“ gekennzeichnet ist. Das Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“ befindet sich in der Gemarkung

Wichmannsdorf, Flur 1, Flurstück 15/2.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige an die Denkmalfachbehörde weiter.
Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung der bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege-LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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 – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

IV. HINWEISE

1. Planzeichnung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde: Ostseebad Boltenhagen. Berührt sind die Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1 und die Gemarkung Boltenhagen Flur 1. Als zeichnerische Grundlage der Planzeichnung wurden verwendet: der Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft M-V, Stand 18. Juli 2018 mit Ergänzungen mit dem Lagebezug ETRS89_UTM33 und dem Höhenbezug DHHN92. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
(§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV).

3. Bodenschutz

3.1 Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

3.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht übernommen wird. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3.3 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

4. 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 zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.
Sollte es bei den Arbeiten zu Unterbrechungen von mehr als 8 Tagen kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und sind ggf. Vergrämungs-maßnahmen durchzuführen oder durch einen fachkundigen Gutachter vor Wiederaufnahme der Baumaßnahme das Baufeld nach evtl. brütenden Vogelarten abzusuchen.

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

Insekten
Das Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt auf nachtaktive Insekten, insbesondere Nachtfalter, minimiert wird. Maßnahmen zum Schutz der Lebensräume seltener und geschützter Arten sind zu berücksichtigen. Direkte Lichtemissionen in angrenzende naturnahe Bereiche sind unzulässig.

5. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 24.03.2020 zu berücksichtigen.

6. Bodendenkmale

Da die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals nicht bekannt ist, wurden durch das LAKD M-V folgende Empfehlungen ausgesprochen, um die Eingrenzung des Verdachtsgebietes zu ermöglichen:

- Konkretisierung des Bodendenkmals durch Voruntersuchung, hier harte Prospektion, also durch Eingriff in den Boden, zur Sichtbarmachung der Funde (Baggersondagen, ggf. geomagnetische Untersuchung).
- Aufgrund der unklaren Ausdehnung des Bodendenkmals: Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf alle Bereiche im Plangebiet, die als Bauflächen ausgewiesen sind.

Die Realisierung der vorzubereitenden Untersuchung ist Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens. Die Voruntersuchung ist durch eine qualifizierte Fachfirma auszuführen.

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.

7. Grünmaßnahmen

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenden Pflanzvorschläge wird hingewiesen.
Regelungen und Zuordnungen erfolgen für die Festlegung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

7.1 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 105.689,31 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) abzüglich derjenigen unter 7.2 geregelten, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.
Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.

7.2 Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 312 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20 Biotope sind durch geeignete Maßnahmen in der Gemeinde durch Inanspruchnahme von konkreten Maßnahmen in Ausgleichsflächenkonten in der Gemeinde abzusichern. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das § 20 Biotop abzusichern.

7.3 Zum Ausgleich für Rodungen und für Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche sind 77 Einzelbäume anzupflanzen.

Die Anpflanzungen erfolgen im Plangebiet wie folgt:
- an der Planstraße A - 9 Einzelbäume
- an der Planstraße A1 -13 Einzelbäume
- an der Planstraße B - 10 Einzelbäume
- an der Planstraße W1 mindestens 5 Einzelbäume
- an der Planstraße W2 – mindestens 2 Einzelbäume
- auf der nördlichen Park- und Spielplatzfläche – 9 Einzelbäume
- auf der südlichen Park- und Spielplatzfläche – 21 Einzelbäume, auch als Baumreihe zu werten
- auf der Kommunikationsfläche – 4 Einzelbäume
- auf den Flächen am straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Klützer Straße und auf der Grünfläche für den Lärmschutzwall - 5 + 14 Einzelbäume
- auf dem Gebiet WA6 – 17 Einzelbäume

In der Summe werden somit bis zu 109 Anpflanzungen erfolgen, die als Kompensation für Eingriffe durch Rodung oder Eingriffe in den Wurzelschutzbereich den Ausgleich bieten. Die nicht für den Ausgleich erforderlichen Ersatzpflanzungen können für andere Maßnahmen angerechnet werden.

7.4. Pflanzungen
Für die Pflanzungen werden folgende Pflanzempfehlungen gegeben:

<u>Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:</u>

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen der Stellplätze

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*

Die Pflanzmaßnahmen der Verkehrsanlagen und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Stellplätze herzustellen. Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

8. DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden im Amt Klützer Winkel, Klütz, Schloßstraße 1, in dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

13. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und nach dem § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 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 Ausnahmengenehmigungen 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.

Anforderungen an die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der Einzelbäume im Bereich des Lärmschutzwalls sind zu beachten oder die Wurzelschutzbereiche freizuhalten.

Voraussetzung für die Rodung gesetzlich geschützter Bäume bzw. für Eingriffe in deren Wurzelschutzbereich ist die Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

14. 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.
Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920[3] und R SBB 2023[4]) 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“.
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.

15. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

16. 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 das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

17. 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.

18. 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.

19. Kaltwärmenetz zur Wärmeversorgung

Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie von Trigenius vom November 2022 wird ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeldern zur Versorgung vorzugweise vorgesehen. Maßgebliche Erläuterungen und Hinweise sind der Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes vom November 2022 zu entnehmen. Sondenfelder werden nicht gesondert festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen können diese Sondenfelder in den Baugebieten, z.B. im Gebiet WA 1 (gebildet aus den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sowie auf Grünflächen vorgesehen werden. Der Bedarf an Erdwärmesonden wird wie folgt gesehen: 85 Erdwärmesonden a 100 m Tiefe. Diese Angaben entsprechen einem vorangegangenen Planungsstand und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativen Überprüfung und Anpassung in der Realisierungsphase. Die Anforderungen für die Bauleitplanung sind in der Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes vom 16.04.2024 enthalten. Dies wird Gegenstand der Plandokumentation. Mit dieser Plandokumentation wird geregelt, dass die Sonden sowohl innerhalb von Baugebieten als auch innerhalb von Grünflächen zulässig sein können. Die erforderlichen Forderungen aus einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt im Zuge der Abschichtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.
Vorsorglich werden die Maßnahmen berücksichtigt und hängen maßgeblich von der zukünftigen Entscheidung zur Energieentwicklung in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ab.

20. Schalluntersuchung

Eislaufbahn

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden im Gutachten Nr. 043Q2 G1 die Anforderungen nach TA Lärm bereits geprüft. Durch den Kundenparkplatz ergeben sich keine relevanten Lärmeinwirkungen im Umfeld. Durch einen uneingeschränkten Betrieb der Eislaufbahn können allerdings Überschreitungen auftreten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden verschiedene bauliche, zeitliche und betriebliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Anforderungen können mit folgender beispielhaft gewählter Kombination aus Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden:

- Schallabsorbierende Südfassaden des FEC (αw = 0,8)
- Lärmschutzwand (Höhe 2 m, Länge 42 m) entlang der Südseite der Eislaufbahn.
- Keine Nutzung der Eislaufbahn zwischen 06:00 – 07:00 Uhr und 14:00 – 15:00 Uhr
- Keine elektroakustische Beschallung der Eislaufbahn von 07:00 – 14:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr.

In Abhängigkeit von dem jeweiligen Betriebsszenario sind die entsprechenden Maßnahmen im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

21. Waldflächen und Waldabstandsflächen

Der resultierende Waldabstand für die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 309 wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Von der Überlagerung sind innerhalb des 30 m Waldabstandes die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens berührt. Die forstrechtliche Zustimmung wurde durch Mitteilung vom 23.09.2025 in Aussicht gestellt.

22. Örtliche Bauvorschriften

Für die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. LBauO M-V wird für Dächer und Fassaden eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen. Diese gilt parallel zum Bebauungsplan.

23. Melderecht

Um den Umgang mit Zweitwohnsitzen vorsorglich zu klären, wird durch die zuständige behördliche Bauleitplanung auf einen Ablaufplan hingewiesen. Das Melderecht gilt nicht adäquat zu den Anforderungen und Vorgaben des BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung. Anträge zum Wohnen sind deshalb differenziert einzufordern. Es sind konkret Anforderungen an das Dauerwohnen einzufordern. Zweitwohnsitze gelten nicht dem Dauerwohnen. Dies ist auch insbesondere bei Nutzungsänderungen zu beachten.

24. Oberboden und Erdarbeiten

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Zur Minimierung der baubedingten Auswirkungen eignet sich laut zuständiger Behörde eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639[5] die aus einem Bodenschutzkonzept (BSK) und einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) besteht.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen insbesondere der §§ 4 und 7 BBodSchG und §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (n. F. vom 9. Juli 2021, in Kraft seit dem 1. August 2023) sind zu beachten.
Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind die anstehenden Böden entsprechend zu begutachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

[1] Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Burggrafenstraße 6, 10787 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, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

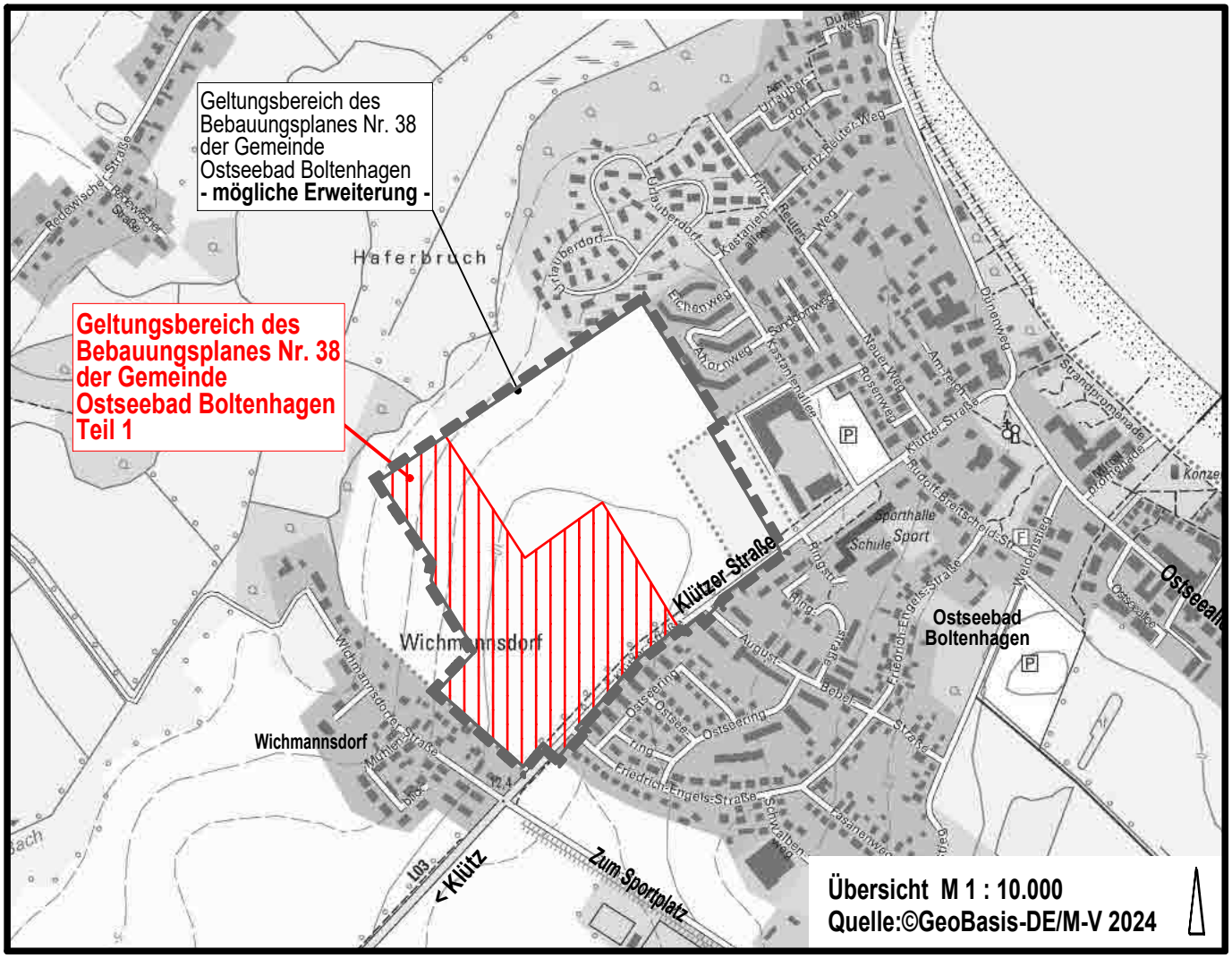
[3] Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 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, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

[5] Siehe DIN 19639 (2019) „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Die gedruckte Version ist erhältlich bei der DINMedia GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden. Für das Genehmigungsverfahren wird die Anwendung des Leitfadens „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ (BBB) des Bundesverbandes Boden e.V. empfohlen. Dieser ist direkt auf der Website des Bundesverbandes Boden e.V. unter https://www.bvboden.de/bodenkundliche-baubegleitung sowie als Druckversion bei der Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Genthiner Straße 30, 10785 Berlin, erhältlich. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRAßE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN - TEIL 1



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 27. Oktober 2025

BESCHLUSSVORLAGE
ERNEUTER ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 8

1. Planungsgegenstand 8

1.1 Planungsanlass 8
1.2 Erforderlichkeit der Planung 12
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 12
1.4 Plangrundlage 17
1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen 17
1.6 Fachgutachten 18
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes 19
1.8 Verfahrensdurchführung 19

2. Wahl des Planverfahrens 20

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 20

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm 20
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 21
3.3 Flächennutzungsplan 29
3.4 Landschaftsplan 33
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte 33

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme 34

4.1 Städtebaulicher Bestand 34
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 34
4.3 Naturräumlicher Bestand 34
4.4 Bestehende Immissionssituation 34
4.5 Technische Infrastruktur 34
4.5.1 Verkehrsinfrastruktur 35
4.5.2 Ver- und Entsorgung 35
4.6 Sonstiges 35
4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 35
4.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen 35

5. Planungsziele und Planungsalternativen 36

5.1 Planungsziele 36
5.2 Planungsalternativen 36

5.3 Städtebauliches Konzept 36
5.4 Kapazitäten 39

6. Planfestsetzungen 41

6.1 Art der baulichen Nutzung 41
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 41
6.1.2 Sonstiges Sondergebiet Family Entertainment Center (FEC) 42
6.2 Maß der baulichen Nutzung 46
6.2.1 Grundflächenzahl 46
6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen 46
6.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) 47
6.3 Zahl der Vollgeschosse 47
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 48
6.5 Größe der Baugrundstücke 48
6.6 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen 48
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 49
6.8 Verkehrsflächen 49
6.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 50
6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 50
6.11 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 51
6.12 Aufschiebend Bedingtes Baurecht 54
6.13 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 54
6.13.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 54
6.13.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche und private Grünflächen 56
6.14 Flächen für Versorgungsanlagen 59
6.15 Höhenlage Baugebiet 60

7. Örtliche Bauvorschriften 60

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 60
7.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze 60
7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 61
7.4 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen 61
7.5 Sonstige bauliche Anlagen 62
7.6 Ordnungswidrigkeiten 62

8. Immissions- und Klimaschutz 62

8.1 Immissionsschutz – Lärm 62
8.2 Immissionsschutz – Gerüche 63
8.3 Klimaschutz 63

9. Verkehrliche Erschließung 64

10. Ver- und Entsorgung 65
10.1 Trinkwasserversorgung 65
10.2 Abwasserbeseitigung 65
10.2.1 Schmutzwasserableitung 65
10.2.2 Niederschlagswasserableitung 66
10.3 Löschwasserbereitstellung 67
10.4 Energieversorgung 68
10.5 Gasversorgung 68
10.6 Kaltwärmenetz zur Energieerzeugung 68
10.7 Telekommunikation 70
10.8 Abfallentsorgung 70

11. Flächenbilanz 71

12. Nachrichtliche Übernahmen 73
12.1 Bodendenkmale 73

13. Hinweise 74
13.1 Planzeichnung 74
13.2 Wasserabfluss 74
13.3 Bodenschutz 74
13.4 Artenschutzrechtliche Belange 74
13.5 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten 75
13.6 Bodendenkmale 75
13.7 Grünmaßnahmen 76
13.8 DIN-Vorschriften 77
13.9 Munitionsfunde 77
13.10 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen 78
13.11 Abfall und Kreislaufwirtschaft 78
13.12 Gewässerschutz 78
13.13 Gehölzschutzmaßnahmen 78
13.14 Ökologische Baubegleitung 79
13.15 Lage in der Trinkwasserschutzzone 79
13.16 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes 79
13.17 Belange der Bundeswehr 80
13.18 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes 80
13.19 Kaltwärmenetz zur Wärmeversorgung 80
13.20 Schalluntersuchung 80
13.21 Waldflächen und Waldabstandsflächen 81
13.22 Örtliche Bauvorschriften 81
13.23 Melderecht 81
13.24 Oberboden und Erdarbeiten 81

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung 82
14.1 Auswirkungen auf die Umwelt 82
14.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 83
14.3 Verkehrliche Auswirkungen 83
14.4 Auswirkungen durch Verkehrslärm 83

14.5 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe 84
14.6 Kosten 84

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 85

1. Anlass und Aufgabenstellung 85

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 85

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 89

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 91

4.1 Fachgesetze 91
4.2 Fachpläne 94
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm 94
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 94
4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 94
4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 94
4.2.5 Landschaftsplan 95
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 96

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 108

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 110

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens 110
6.2 Bewertungsmethodik 110
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) 112
6.3.1 Schutzgut Tiere 112
6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt 117
6.3.3 Schutzgut Fläche 120
6.3.4 Schutzgut Boden 120
6.3.5 Schutzgut Wasser 122
6.3.6 Schutzgut Klima/ Luft 124
6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft 124
6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 126
6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 127
6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 128
6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 129
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 130
6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere 130
6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt 132
6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 135
6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 138

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 141
6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft 143
6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 144
6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 146
6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 149
6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter 154
6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 156
6.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 156
6.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 157
6.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 157
6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität 157
6.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind 157
6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 157
6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten 158
6.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels 158
6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 158

7. Aussagen zum Artenschutz 158

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 160

8.1 Gesetzliche Grundlagen 160
8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 160
8.2.1 Bestandsbeschreibung 160
8.2.2 Bilanzierungsgrundlagen 163
8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes 163
8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes 163
8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors 167
8.3.3 Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) 168
8.3.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen) 169
8.3.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 170
8.3.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ) 171
8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes 172
8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand 175
8.5.1 Baumbestand 175
8.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen 178
8.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges 181
8.6.1 Interne Kompensationsmaßnahmen 181
8.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen 184
8.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) 185

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 187

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung 187
9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 188

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 189

11. Zusätzliche Angaben 190

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 190
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 191
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 193
11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 195

TEIL 3 Ausfertigung 199

1. Beschluss über die Begründung 199

2. Arbeitsvermerke 199

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 38 14
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 (Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024) 17
Abb. 3: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V 20
Abb. 4: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 21
Abb. 5: Boltenhagen B-Plan Nr. 38 Standortvarianten 28
Abb. 6: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des FNP 29
Abb. 7: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit dem Stand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 31
Abb. 8: Darstellung der Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 32
Abb. 9: Städtebauliches Konzept Variante 3 38
Abb. 10: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt 97
Abb. 11: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt 98
Abb. 12: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt 102
Abb. 13: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt 103

Abb. 14: Beschriftung der in Abbildung 12 dargestellten gesetzlich geschützten Biotope 104
Abb. 15: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt 105
Abb. 16: Karte Lage Bodendenkmale aus Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 30.08.2018 107
Abb. 17: Untersuchungsgebiet, Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Luftbild (BAUER, 2019) 118
Abb. 18: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt 122
Abb. 19: Darstellung der Überflutungsflächen Extremereignis gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt 123
Abb. 20: Darstellung Lage Bodendenkmal roter Bereich, 129
Abb. 21: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen 162
Abb. 22: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume 177

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER) 113
Tab. 2: Artenliste der Reptilien (BAUER) 114
Tab. 3: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER) 116
Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 125
Tab. 5: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 38 136
Tab. 6: Flächenanteile der verschiedenen Flächentypen gemäß Flächenbilanz 136
Tab. 7: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 163
Tab. 8: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 164
Tab. 9: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V) 164
Tab. 10: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 168
Tab. 11: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) 169
Tab. 12: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ 169
Tab. 13: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“ 170
Tab. 14: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen) 170
Tab. 15: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 171
Tab. 16: Multifunktionaler Kompensationseingriff 172
Tab. 17: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 173
Tab. 18: Kompensationsumfang, Rodungen 179
Tab. 19: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelbereich 180
Tab. 20: Kompensationsmaßnahmen 185
Tab. 21: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ 186

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 gefasst, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ostseebad Boltenhagen zu schaffen. Im städtebaulichen Konzept vom Februar 2016 werden die Zielsetzungen für den Gesamtbereich mit 4 Teilflächen dargestellt. Innerhalb des Bereiches sind die Teilflächen 1 bis 3 für Wohnbebauung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebots vorgesehen.

Es handelt sich um ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am Ortseingang. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu sehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte den Ortseingangsbereich insgesamt attraktiver gestalten und zusätzlich Möglichkeiten für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe schaffen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden für die Teilbereiche ursprünglich etwa 300 Wohnungen für die Gesamtentwicklung vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen den Bebauungsplan gegliedert in die Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2. Mit dem Bebauungsplan für den Teil 1 werden die Voraussetzungen für den Wohnraum verschiedener Wohnformen für Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geschaffen. Zudem ist die Errichtung des Family Entertainment Centers vorgesehen. Mit dem Family Entertainment Center sollen Voraussetzungen für Freizeitinfrastruktur für Indoor- und Outdooraktivitäten geschaffen werden. Somit wird ein Teil der im Teil 2 vorgesehenen Infrastruktur bereits im Teil 1 des Bebauungsplanes realisiert. Die Flächen befinden sich in Verfügbarkeit der Gemeinde. Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 ist entsprechend Zielsetzung des Flächennutzungsplanes die Realisierung von Vorhaben für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum in das Gesamtkonzept integriert.
Die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich ausschließlich auf die Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1; die Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 werden unabhängig betrachtet. Dabei werden dann die bereits vom Teil 1 ausgehenden Auswirkungen wiederum als Vorbelastungen berücksichtigt werden müssen.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, Grundstücke für einheimische Familien vorzugsweise mit Kindern und für Mitarbeiter zu schaffen. Entsprechende Angebote für die Bereitstellung des Wohnraums zu geförderten Bedingungen werden parallel zur Bauleitplanung vorbereitet.
Es besteht die Zielsetzung, Wohnraum in Wohnungen sowie im Wohneigentum, gebildet aus Stadtvillen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Beteiligungsverfahren mit den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 38 und den damit im Zusammenhang stehenden gutachterlichen Bewertungen durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Beteiligung vom 17.07.2024 (überwiegend) am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und von Verbänden eingegangen. Die Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägung unterzogen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben und Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung und der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung ergeben sich Anforderungen im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens.

Die Gemeinde benötigt die Wohnkapazitäten für Einheimische und für dringend benötigte Arbeitskräfte.
Die für die Tourismus- und Wirtschaftsentwicklung zuständigen Ministerien fordern die Bereitstellung der Wohnungen für Arbeitskräfte. Diesem stellt sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Der Nachweis für die Übereinstimmung mit dem Ziel der Landesplanung in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft wurde geführt.

Aufgrund der aktualisierten Bewertungsgrundlage für die Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenentwicklung für die Einschätzung[1] der Raumordnung und Landesplanung hat sich der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde geändert. Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 erfolgt im erneuten Entwurf unter Berücksichtigung der neuen Bewertungsgrundlagen. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich gemäß RREP WM (TF SE) Programmsatz 4.2 (5) **Z** auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zusätzlich zu beachten, dass es sich um einen Siedlungsschwerpunkt handelt.

Eine detaillierte Darstellung zu Anforderungen und Belangen der Raumordnung und Landesplanung findet sich unter Gliederungspunkt 3 im Teil 1 der

[1] vgl. Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM (TF SE)

Begründung. Die Beteiligung mit dem erneuten Entwurf wird aufgrund veränderter Zielsetzungen durch Nutzungsänderung des im Entwurf festgesetzten WA1.3 zum sonstigen Sondergebiet „FEC“ notwendig.

Die Gemeinde hat sich mit dem Bebauungsplan Nr. 38 und den Flächen beschäftigt. Das Konzept ist mittlerweile unter Berücksichtigung der Anträge eines Vorhabenträgers für das Family Entertainment Center und unter Berücksichtigung der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung überarbeitet worden, um hier auch infrastrukturell die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte im Zusammenhang mit einer Variantenuntersuchung verschiedene Standorte für die Ansiedlung des FEC betrachtet. Vorzugsstandort ist der Bereich am Ortseingang aus Richtung Klütz. Hier sind bisher im langfristigen Konzept unmittelbar angrenzend an die Einzelhandelsflächen Sondergebiete für Sport und Freizeit im Flächennutzungsplan dargestellt. Es war im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der 9. Änderung bereits dargestellt, dass neben Sport und Freizeit auch touristische Infrastruktureinrichtungen zulässig sein sollen. Auf der Fläche lässt sich derzeit aufgrund von ungeklärten Eigentumsverhältnissen das Vorhaben nicht realisieren. Deshalb ist beabsichtigt, unmittelbar angrenzend im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 Flächen für die dringend benötigte Infrastruktur vorzubereiten und die planungsrechtliche Regelung im Bebauungsplan Nr. 38 zu schaffen. Die Gemeinde sieht hier die Möglichkeit eine gesamtheitliche Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen. Insofern wird aus Sicht der Gemeinde auf das Grundkonzept der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet nicht wesentlich verändert. Zudem sind dann innerhalb des Gebietes in Bezug auf die Wohnfunktion die Übereinstimmungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzustellen. Die Raumverträglichkeit für das Family Entertainment Center ist entsprechend nachzuweisen und darzustellen. Das Family Entertainment Center (FEC) soll als Infrastruktureinrichtung in das Plangebiet eingebettet werden. Die Nutzungsänderung eines Allgemeinen Wohngebietes zu einem sonstigen Sondergebiet für das FEC ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde und die Anpassung an den kommunalen Entwicklungsrahmen. Auf den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38, die für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt sind, sollen die Zielsetzungen zur Deckung und Sicherung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Gemeinde abgesichert werden.

Der gesamte kommunale Entwicklungsrahmen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beträgt laut Amt für Raumordnung und Landesplanung 4,8 ha. Mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Bebauungsplan Nr. 38 von 4,6 ha kann eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung für die kommunale Wohnbauflächenentwicklung hergestellt werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich aus landesplanerischer Sicht im Tourismusschwerpunktraum im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde ist ein beliebtes Ziel für Familien-, Kur- und Gesundheitstourismus. In der Raumordnung hat die touristische Entwicklung Vorrang und soll gestärkt werden. Aufgrund begrenzter Kapazitäten entlang der Ostseeküste ist für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vor allem eine Qualitätsverbesserung und die Komplettierung der Angebote vorrangig umzusetzen.

Das geplante Vorhaben des Family Entertainment Center (FEC) kann aufgrund des breitgefächerten Angebotes und der entsprechenden Infrastruktur diesen Zielsetzungen entsprechen. Als größere Freizeitanlage ist es geeignet Wirtschafts- und Arbeitsmarkteffekte für die Region zu bewirken. Zur Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild befindet sich der Standort im Siedlungsgefüge des Ostseebades und in Angrenzung an bebaute Bereiche und wird durch eine leistungsfähige innerörtliche Verkehrsanbindung erschlossen.

Für das FEC bestehen raumordnerische Vorbehalte, die gesondert zu regeln sind. In einer Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) sind die Inhalte der Planung in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zu bewerten. Für das FEC erfolgte noch keine Zustimmung seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) M-V. Hier sind noch weitere Abstimmungen notwendig, die parallel zur Bauleitplanung geführt werden. Mit dem erneuten Entwurf sind die planungsrelevanten Inhalte bezüglich des FEC mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung in Übereinstimmung zu bringen.

Die maßgebliche Prüfung der Belange und Auswirkungen laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, § 2 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 der UVPG) kann hier aus Sicht der Gemeinde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die maßgebliche Bewertung der dargestellten Belange erfolgte bereits auf der Ebene des Umweltberichtes zum Entwurf. Für den erneuten Entwurf werden geänderte und ggf. zusätzliche Anforderungen an die Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter berücksichtigt und dargestellt.
Zusätzliche Auswirkungen durch Schall und Verkehr wurden erneut durch entsprechende Fachgutachter betrachtet. Durch die Festsetzung und Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Die Anforderungen wurden ergänzend mit dem erneuten Entwurf dargestellt.

Laut raumordnerischer Einschätzung[2] werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 49 für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen Redewisch und die vorgesehenen Personalwohnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Hotel aja Resort Boltenhagen“ nicht auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde angerechnet.

Eine abschließende zustimmende Bewertung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL WM) zur Wohnbauentwicklung erfolgte. Das AfRL WM geht davon aus, dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß den Programmsätzen 4.2 (5) und (6) TF SE hergestellt werden kann. Für die Belange der Raumordnung in Bezug auf das FEC erfolgen weitere Abstimmungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Die abschließende Bewertung im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist einzuholen. Die Abstimmung und Bewertung soll im Rahmen des laufenden Verfahrens erfolgen.

[2] Vermerk Abstimmungsgespräch zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 23.07.2025, um 10.00 Uhr im Amt für Raumordnung und Landesplanung. Der Vermerk gilt als raumordnerische Zustimmung für das Wohnen.

Auch die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bearbeitet. Die Gemeinde ändert ihre Bauleitplanung durch das Vorhaben das FEC. Das Verfahren mit dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan wurde bereits durchgeführt. Die Gemeinde führt das Verfahren mit dem erneuten Entwurf des Flächennutzungsplanes fort.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat Leitlinien für die Vergabe vergünstigter und nicht vergünstigter Wohnbauflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Diese sind für die weitere Vergabe von Grundstücken zur Umsetzung der Zielsetzungen der Gemeinde zugrunde zu legen.
Die Gemeinde hat sich auch mit der Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB beschäftigt. Von der Festsetzung von Flächen auf den ganz oder teilweise nur Wohngebäude die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, wird kein Gebrauch gemacht. Die Gemeinde sichert dies durch Verträge. Das Einheimischenmodell und Möglichkeiten der Unterstützung durch die Gemeinde sollen genutzt werden. Die Gemeinde sichert dies nach ihren Zielsetzungen durch Verträge mit Wohnungsbaugesellschaften und privaten Ansiedlern. Unabhängig von der Förderung kann die Gemeinde durch städtebauliche Verträge und Vereinbarungen die Nutzung der Wohngebäude durch Personen der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung unabhängig von einer Förderung regeln.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung der Bauleitplanung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und Freizeitinfrastruktur auf der Fläche zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Verkehrsanlagen, der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Wohnbebauung sowie der Freizeitinfrastruktur zu schaffen. Ohne die Aufstellung der Bauleitplanung ist die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht möglich.
Ebenso ist ohne Bauleitplanung und Prüfung der Umweltbelange die Schaffung der Voraussetzungen für die Bebauung nicht möglich. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden überprüft. Hierzu werden entsprechend dem entstehenden Eingriff die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt.
Im Rahmen der Umweltprüfung ist auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung die Auswirkung durch den Verkehrslärm auf die vorhandene Bebauung und die Schutzanforderungen für die geplante Bebauung zu ermitteln.
Unter Berücksichtigung des realen Geltungsbereiches werden die Umweltbelange überprüft. Die Regelung der Umweltbelange erfolgt für den B-Plan Nr. 38 – Teil 1. Für die zukünftigen Entwicklungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – 2. Teil ist eine gesonderte Prüfung der Umweltbelange unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Vorbelastungen aus dem Teil 1 erforderlich.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung in ihrer Sitzung am 16. Mai 2013

gefasst. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung in der OZ vom 15./ 16. Juni 2013 bekannt gemacht.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen mit folgendem Geltungsbereich gefasst. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- südöstlich: durch die Klützer Straße
- nordöstlich: durch das Einkaufszentrum an der Klützer Straße
- nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- südwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf

Die Plangebietsgrenzen können nachfolgendem Kartenausschnitt entnommen werden.

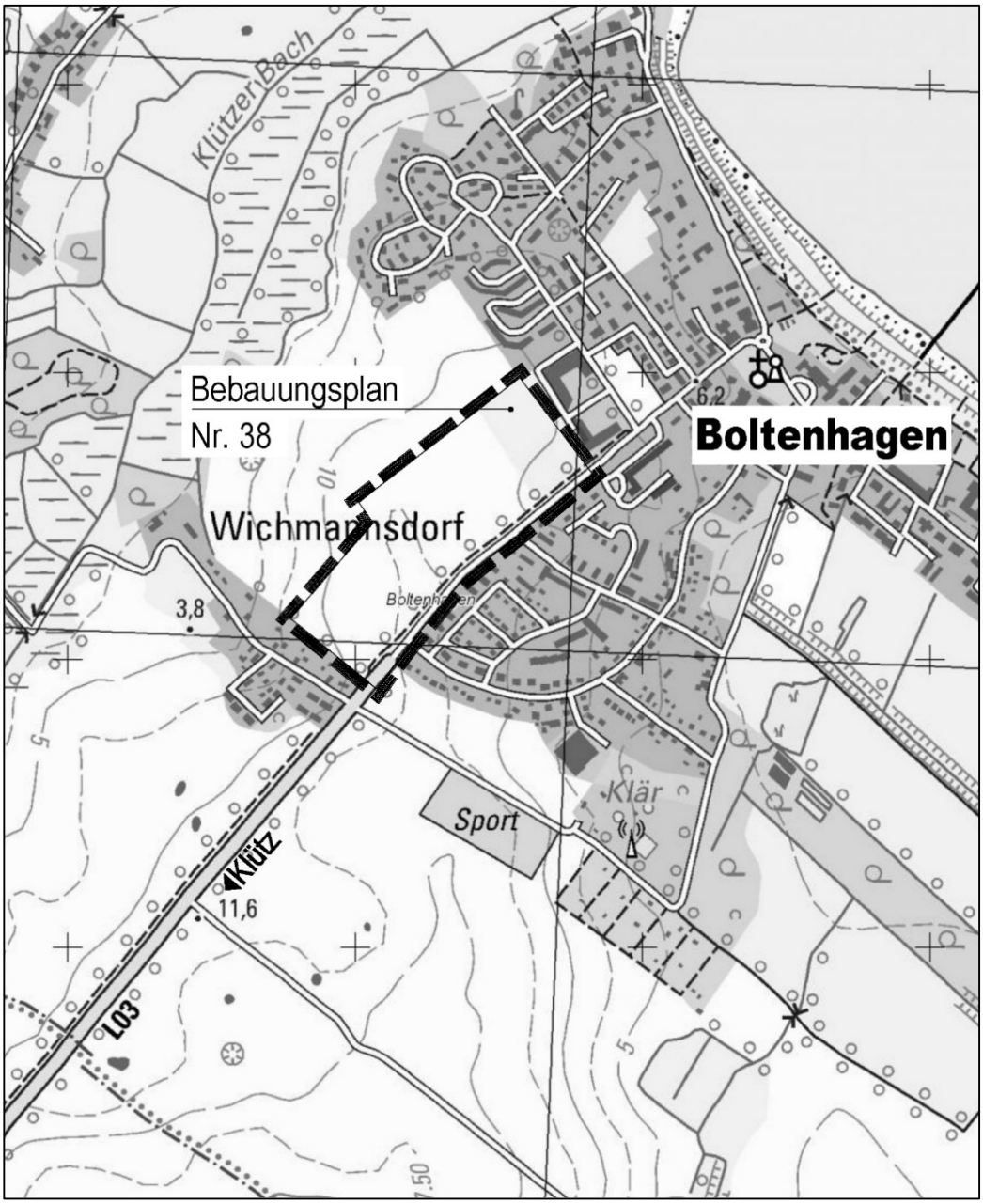


Abb. 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 38

Die Planungsziele für den Bebauungsplan wurden wie folgt formuliert. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Weiterführung der Neugestaltung einer Ortseingangssituation.
- Überprüfung der Herstellung eines Kreisverkehrs zur Anbindung der August –Bebel – Straße und des Plangebietes unter Berücksichtigung der technischen Bemessung.
- Städtebauliche Arrondierung des Gutsdorfes Wichmannsdorf
- Ausgestaltung und städtebauliche Einbindung der Übergänge und Arrondierungen zur Ortslage Boltenhagen
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird Auswirkungen auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes

vorzunehmen. Hierfür ist das Verfahren zur Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
- Grundzüge der städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind nicht berührt. Dennoch ist eine adäquate Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich.

Im Zuge der Planbearbeitung für den Vorentwurf wurde der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 38 für das städtebauliche Konzept und die gesamtheitliche Bewertung des Standortes mit einem größeren Geltungsbereich betrachtet. Die Flächen wurden in westliche Richtung unter Anlehnung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bau- und Grünflächen in Richtung Klützer Bachniederung ausgedehnt.
Für das weitere Planverfahren wurde mit dem Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 5. Juli 2018 auf der Grundlage des größeren städtebaulichen Rahmenkonzeptes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 für den südwestlichen Bereich festgelegt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im gemeindlichen Entwicklungskonzept wurde die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg durchgeführt. Unter Berücksichtigung der realisierten Bebauungspläne innerhalb des Gemeindegebietes und der in Wohngebieten umfangreich entstandenen Ferienwohnungen hat die Gemeinde ihr Konzept präzisiert. Die Flächen am Ortseingang sind somit für die Absicherung des dringenden Wohnbedarfs für die einheimische Bevölkerung und für Dienstkräfte bzw. Mitarbeiter der in der Gemeinde ansässigen Unternehmen erforderlich.

In einer sehr umfassenden und langen Diskussion mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ihre Zielsetzungen begründet. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse für die Herstellung von Mitarbeiterwohnungen und der Angebote für verschiedene Altersgruppen, auch junge Familien, hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung den Zielsetzungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugestimmt. Dieser Wohnraum soll überwiegend als mitpreisgebundener Wohnraum bzw. nach dem Einheimischenmodell zur Verfügung gestellt werden.
Mit ihrer Stellungnahme vom 07. Dezember 2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Zielsetzungen der Gemeinde bestätigt. Allein für die Mitarbeiter wurde dem Bedarf von ca. 170 Wohneinheiten aus raumordnerischer Sicht gefolgt; der zusätzliche mittelfristige Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung wurden insgesamt 100 Wohneinheiten ermittelt. Die Gemeinde kann am Ortseingang insgesamt somit etwa 270 Wohnungen errichten.
Die Forderung aus dieser Stellungnahme, dass eine Abstimmung der Planung mit dem benachbarten Grundzentrum Klütz zwingend als Grundlage für eine abschließende positive landesplanerische Stellungnahme vorzunehmen wäre, wurde in der Abstimmung am 1. März 2018 mit Vertretern des Amtes für Raumordnung, des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, des Amts Klützer Winkel, des Planungsbüros und den Bürgermeistern der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der Stadt Klütz diskutiert. Die Gesprächsteilnehmer verständigten sich darauf, dass der vorgenannten Forderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung auf schriftliche Zustimmung des Grundzentrums Klütz zur Wohnungsbaugröße des

Vorhabens nicht entsprochen wird und zurückgenommen wird. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt dies schriftlich in seinem Gesprächsvermerk vom 19. März 2018.
Das B-Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 kann somit fortgesetzt werden.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 wurde wie folgt begrenzt:

- südöstlich: durch die Klützer Straße,
- südwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf
- nordwestlich: durch die Ortslage Wichmannsdorf, Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden die Stellungnahmen der Behörden und TÖB eingeholt. Dies betraf den gesamten Plangeltungsbereich zwischen der Ortslage Wichmannsdorf und den Einkaufsmärkten im Ostseebad Boltenhagen.

Es erfolgte das Beteiligungsverfahren für den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Teil. Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – 1. Teil ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden die Anforderungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und den Behörden und TÖB abgestimmt. Als veränderte Zielsetzung wird die Errichtung des Family Entertainment Centers auf einer Teilfläche, die ursprünglich für die Wohnbebauung vorgesehen war umgesetzt. Die planungsrechtliche Regelung erfolgt im laufenden Planaufstellungsverfahren. Mit den erneuten Entwürfen werden die veränderten Planungsziele berücksichtigt und das Planverfahren erneut durchgeführt. Der Plangeltungsbereich wurde im Zuge des Planaufstellungsverfahrens angepasst und die Flächen für die Landwirtschaft verbleiben außerhalb des Geltungsbereiches.

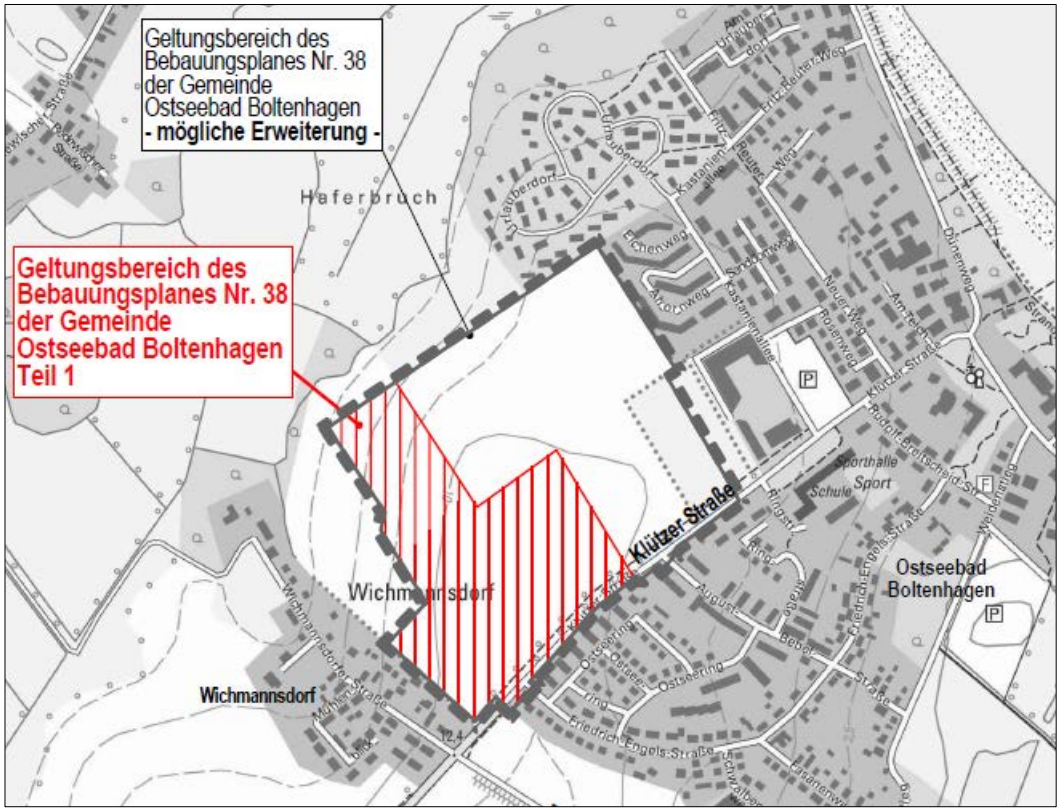


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 (Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024)

1.4 Plangrundlage

Für den B-Plan Nr. 38 wird die Kartengrundlage, erstellt durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH vom 18. Juli 2018, ETRS 89 – UTM 33 und Höhenbezug DHHN 92 verwendet; die Ergänzung ist zum 12. September 2023 mit dem Lagebezug ETRS 89 – UTM 33 und dem Höhenbezug DHHN 2016 erfolgt.

1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)**.**

1.6 Fachgutachten

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019 (Stand Mai 2024), ergänzt um Gutachten vom 20. September 2019 (Stand September 2025)
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 08.09.2023
- Gutachten Nr. 043Q2 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 24.09.2025
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer: IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen -Erläuterungsbericht-, Projektnummer: IV232225, LOGOS Beratende Ingenieure GmbH, Rostock, 16.09.2025
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024
- Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes, Trigenius, dezentrale Energieversorgung, 16.04.2024
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einer 3-geschossigen Wohnbebauung im Vergleich zur 2-geschossigen Bauweise, LGE M-V, 01.08.2025
- Energetische Bewertung der möglichen 2- und 3-geschossigen Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Auswirkungen, P. Kirsch, Energiemanager der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Ostseeallee 4, Oktober 2025
- Protokoll Nr. 06, Planungsberatung Ver- und Entsorgung, Projekt-Nr. 2017-15, Ingenieurbüro Möller, Datum 08.10.2025, mit Anlagen
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: 23. April 2024

- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: 23. April 2024

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

1.8 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat am 16. Mai 2013 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der OZ am 15./ 16. Juni 2013 ortsüblich bekanntgemacht. Eine frühzeitige Information der Gemeinde hat in den Sitzungen des Bauausschusses und in der Gemeindevertretung stattgefunden.
Es fanden umfänglich Abstimmungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen statt. Voraussetzung für die Billigung des Vorentwurfs war die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung Landesplanung vom 7. Dezember 2017 und deren Ergänzung um einen Gesprächsvermerk vom 19. März 2018.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 05.08.2018 für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Amtsverwaltung im Amt Klützer Winkel in der Zeit vom 14. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018 frühzeitig unterrichten und sich zu dieser Planung äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch im Rahmen der weiteren Bearbeitung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgewertet und bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 16. Mai 2024 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Auf der Grundlage des

Aufstellungsbeschlusses fanden die Beteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Ebenso wurde die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Das Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf wurde ausgewertet. Auf der Grundlage der Auswertung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen und unter Beachtung der neuen Ziele wurde der Beschluss über den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes am … Oktober 2025 gefasst. Berücksichtigt ist die Zielsetzung des sonstigen Sondergebietes für das FEC.
Die Beteiligungsverfahren werden erneut durchgeführt. Das Aufstellungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Überprüfung der Raumverträglichkeit unter Verwendung der erstellten Gutachten inkludiert.

2. Wahl des Planverfahrens

Die Aufstellung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 38 - Teil 1 erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Verfahren der Aufstellung der 9. Änderung parallel dazu. Für den Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen eine Prüfung der Umweltbelange mit dem Umweltbericht beizufügen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

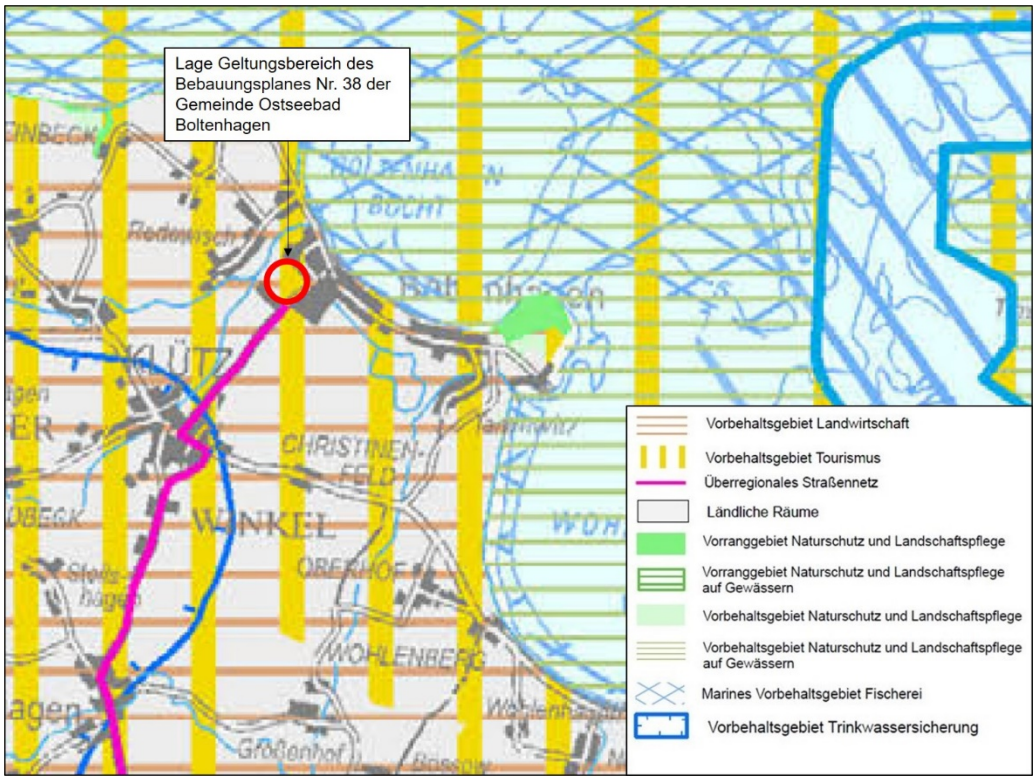


Abb. 3: LEP – Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

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

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

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

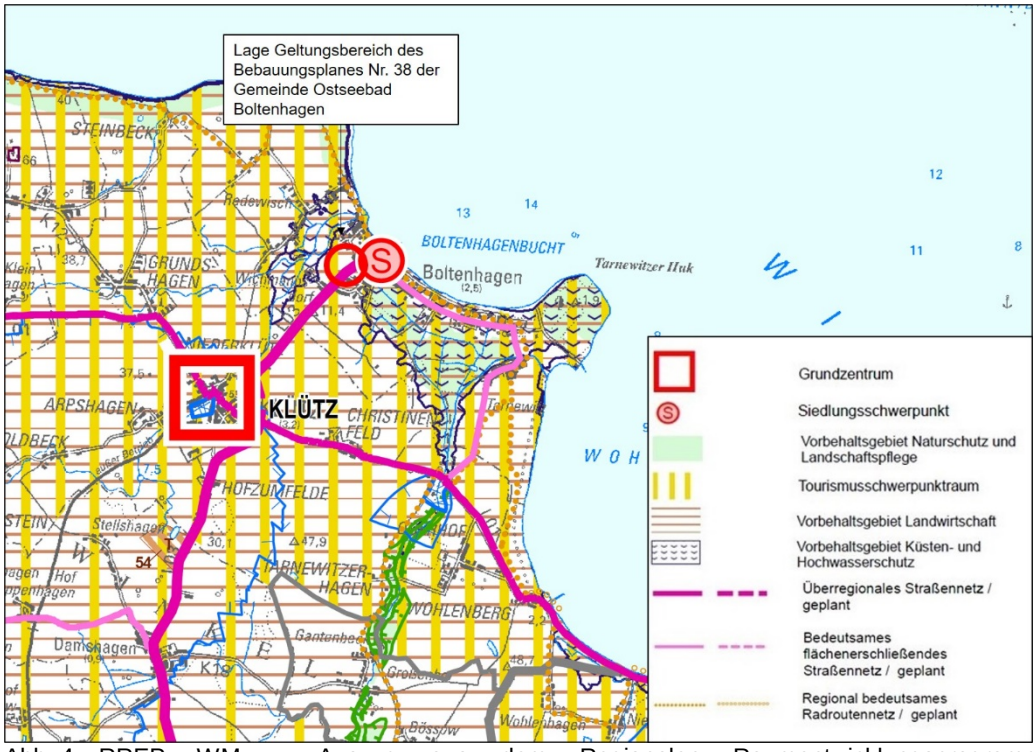


Abb. 4: RREP WM – Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:

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

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat mit dem Entwurf das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg beteiligt und die Stellungnahme zu den Planungszielen zum 22.11.2024 erhalten. Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des RREP und der Vorgaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung steht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein Entwicklungsrahmen von 4,8 ha zur Verfügung. Die Zielsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes gehen über den gestatteten Entwicklungsrahmen von 4,8 ha hinaus. Deshalb ist die Abänderung und Anpassung der Ziele der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung notwendig geworden. Die Bezugnahme auf die raumordnerische Abstimmung in den Jahren 2018 und 2019 konnte nicht zu einer Vereinbarkeit der Ziele der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung führen. Deshalb hat die Gemeinde ihre Zielsetzungen überarbeitet und die Flächen entsprechend neuer Zielvorgabe unter Beachtung des Ziels des FEC einbezogen.
Die Gemeinde hat sich mit dem Bebauungsplan Nr. 38 und den Flächen beschäftigt. Die Zielsetzungen bestehen, auf dieser Fläche den zukünftigen Wohnbedarf abzudecken und zu sichern. Das Konzept ist mittlerweile unter Berücksichtigung der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung überarbeitet worden, um hier auch infrastrukturell Voraussetzungen zu schaffen. Das Family Entertainment Center soll als Infrastruktureinrichtung eingebettet werden. Unter diesem Gesichtspunkt wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nochmals befragt.
Die Zielsetzungen zur Wohnbauentwicklung wurden in einer Abstimmung am 23.07.2025 erörtert und mit einem Abstimmungsvermerk vom 29.07.2025 durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Danach verbleiben der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Ziels gemäß Programmsatz 4.2 (5) TF SE i.V.m. Programmsatz 4.2 (6) Z TF SE während der

Laufzeit des aktuellen RREP WM für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung lediglich 0,2 ha. Ausgenommen sind Entwicklungen auf Nachnutzungsflächen wie z.B. in Redewisch für den B-Plan Nr. 49 und den B-Plan Nr. 50 und für Personalwohnungen wie z.B. mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
In einer zusätzlichen Mitteilung vom 29. September 2025 wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt, dass sich der im B-Plan Nr. 38 vorgesehene wohnbauliche Entwicklungsbereich auf 4,6 ha bezieht. Somit fügt sich dieser in den gemeindlichen Entwicklungsrahmen von 4,8 ha ein. Die Gemeinde kann somit von einer Übereinstimmung der Ziele der Wohnbauentwicklung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ausgehen. Für die Entwicklung des Family Entertainment Centers nimmt die Gemeinde die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zum Anlass und bezieht sich auf das Abstimmungsergebnis vom 23.07.2025.

Die raumordnerische Einschätzung zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Vermerk dargestellt. Die Auszüge aus dem Vermerk werden hier entsprechend dargestellt:
Abstimmungsgespräch vom 23.07.2025 beim Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg
Folgende Aussagen wurden zum FEC getroffen:
„FEC
Ursprünglich sollte die Realisierung des FEC auf einer Fläche östlich angrenzend an den B-Plan Nr. 38 erfolgen. Hier konnte jedoch keine Einigung mit dem privaten Eigentümer herbeigeführt werden, so dass sich die Gemeinde für die Integration des Vorhabens in den B-Plan Nr. 38 entschieden hat. Die in Rede stehende Fläche sowie die nördlich angrenzende Wohnbaufläche (WA 6) sollen an den Investor verkauft werden. Der Investor sieht auf der Wohnbaufläche die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum vor.

Die Umsetzung des FEC soll auf einer Fläche von 1,4 ha durch einen privaten Investor erfolgen. Vorgesehen ist ein wetterunabhängiger Inhouse-Freizeitpark mit vielfältigen Angeboten für alle Altersgruppen. Das Vorhaben soll insbesondere der Saisonverlängerung und der Mobilisierung neuer Zielgruppen dienen. Nach Aussage des Planers wurde bereits ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Ein Schallgutachten befindet sich in der Erarbeitung. Diese Unterlagen liegen der Raumordnung bislang nicht vor.

Nach Aussage der Wirtschaftsförderung NWM soll die Realisierung des FEC als Leuchtturmprojekt durch das Wirtschaftsministerium gefördert werden. Ein positives Votum seitens der Raumordnung für das Vorhaben ist hierfür jedoch zwingend erforderlich.

Raumordnerische Einschätzung
Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich um eine große Freizeitanlage im Außenbereich, die einer Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 15 ROG zu unterziehen ist. Um diese vornehmen zu können, sind dem Wirtschaftsministerium seitens der Gemeinde prüffähige Unterlagen vorzulegen. Eine konkrete Auflistung der erforderlichen Unterlagen geht der Gemeinde kurzfristig zu. Seitens der Gemeinde wurde zudem angeboten, dass das Vorhaben durch den Investor der Raumordnung vorgestellt wird.

Es wird seitens der Obersten Landesplanungsbehörde zudem eine Herauslösung des FEC aus dem B-Plan Nr. 38 empfohlen und damit verbunden die Aufstellung eines separaten (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans angeregt. Hintergrund ist, angesichts des nur noch knappen Entwicklungsspielraums der Gemeinde für Wohnbauflächen, sicherzustellen, dass die Ziele der Raumordnung auch zukünftig eingehalten werden. Bei der Realisierung beider Vorhaben (Wohnbebauung und FEC) in nur einem B-Plan wird seitens der Raumordnung befürchtet, dass bei einer Nichtumsetzung des FEC die Umwidmung der Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche erleichtert wird und die Ziele der Raumordnung somit ausgehebelt/umgangen werden können.
Da im Zuge der Diskussion hierzu kein Konsens zwischen der Gemeinde und der Raumordnung hergestellt werden konnte, wurde sich darauf verständigt, dass die Gemeinde alternative Lösungen vorlegt, um die Bedenken der Raumordnung auszuräumen und die Einhaltung der Ziele der Raumordnung langfristig sicherzustellen.“

Die Gemeinde hat zusätzlich die Anforderungen der Raumordnung in einem Schreiben des Amtes für Raumordnung Landesplanung vom 30.07.2025 mitgeteilt bekommen.
Die Gemeinde hat sich mit den vorgetragenen Anregungen und Belangen beschäftigt.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hält die Aufstellung der Bauleitplanung in einem Gesamtbebauungsplan für die allgemeine Wohnnutzung und für das Family Entertainment Center aufrecht. Für die Gemeinde ist es wichtig, dass die Konfliktbewältigung der Planziele gesamtheitlich erfolgt und somit die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden. Es sollen sowohl die Auswirkungen auf die Umgebungssituation als auch die Auswirkungen innerhalb des Plangebietes abschließend geregelt und geklärt werden.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vertritt nicht die Auffassung, dass bei einer Nichtumsetzung des FEC, die derzeit nicht absehbar ist, die Umwidmung der Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche erleichtert wird und die Ziele der Raumordnung somit ausgehebelt/ umgangen werden können. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen würde dann das bestehende Planungsrecht gelten.

Die Gemeinde hat das Abstimmungsgespräch vom 23.07.2025 und die Mitteilung vom 30.07.2025 durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung zum Anlass genommen, die Erfordernisse zur Prüfung der Raumverträglichkeit für das FEC im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 zu bewerten.
Im Protokoll ist dargestellt, dass die Realisierung des FEC ursprünglich auf einer Fläche östlich und angrenzend an den B-Plan Nr. 38 erfolgen sollte. Diese Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Fläche für Infrastruktur vorgesehen und in der weiteren Vorbereitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes auch weiterhin so beabsichtigt. Aufgrund der ungeklärten Eigentumssituation bzw. nicht regelbaren Eigentumssituation hat sich die Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der erforderlichen Errichtung von Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur dazu entschieden, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 zu berücksichtigen. Zusätzlich wirkte sich aus, dass mit den festgesetzten Flächen für die allgemeinen Wohngebiete im Entwurf des Bebauungsplanes die Einhaltung der Ziele und

Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung nicht gegeben war. Durch Reduzierung der allgemeinen Wohngebiete bei gleichzeitiger Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für das FEC kann das Einvernehmen in Bezug auf die Wohnentwicklung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden.

Das FEC ist aus Sicht der Gemeinde dringend erforderlich, um wetterunabhängige Freizeitangebote mit vielfältigen Angeboten für alle Altersgruppen zu schaffen. Die tägliche Besucherzahl wird im Maximum mit 2.000 Gästen bewertet.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den Anforderungen an die Raumverträglichkeit beschäftigt und im Rahmen der gesamtheitlichen Konfliktbewältigung favorisiert die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die planungsrechtliche Regelung innerhalb eines Bebauungsplanes sowohl für allgemeines Wohnen als auch für Freizeitaktivitäten. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich dann die gegenseitigen „Nutzungskonflikte-Nutzungsanforderungen“ konkret lösen.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen teilt nicht die Auffassung, dass die Umwidmung des Sondergebietes für das FEC bei Nichtrealisierung des Vorhabens in ein allgemeines Wohngebiet erleichtert wird. Die Gemeinde stützt sich damit auf die Vorgaben des BauGB.
In Bezug auf die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung wird auf den Erlass vom 6. Mai 1996 „Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen“ abgestellt. Eine neue Verwaltungsvorschrift für die Durchführung von Vorhaben der Raumverträglichkeit liegt bisher nicht vor.
Die aufgeführten Anforderungen für die Prüfung der Raumverträglichkeit hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung hierzu wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens geführt.

1. Vorhabenbeschreibung
Die konkrete Vorhabenbeschreibung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Verfügung gestellt.

2. Prüfung der Beachtung bzw. Berücksichtigung der Raumordnung anhand der Ziele und Grundsätze im LEP M-V und REP WM einschließlich ihrer Kartenwerke
Im Zusammenhang mit der Prüfung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinde eine Bewertung vorgenommen. Diese Bewertung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit der „Prüfung der Raumverträglichkeit für ein Family Entertainment Center (FEC) im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ beschäftigt. Maßgeblich wurden hier Zahlen und Angaben der Kurverwaltung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt. Daraus ist ersichtlich, dass in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein umfangreiches Übernachtungsangebot besteht und ein großes Gästeaufkommen besteht, dass als Potential für die Nutzung des FEC zu sehen ist. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der Auffassung, dass allein durch das aus dem Ort induzierte Gästeaufkommen für das FEC die Notwendigkeit besteht und die Bedeutung für den Raum den

eigenen Bedarf aus der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das verbesserte Infrastrukturangebot nicht übersteigt.
Die Gemeinde macht sich bei ihrer Bewertung der Auswirkungen auch zu eigen, dass die Zahl der „Auspendler-Gäste“ reduziert wird. Diese Reduzierung kompensiert die Zahl der „Einpendler-Gäste“ für das FEC. Die Reduzierung der „Auspendler“ kompensiert in etwa die Zahl der „Einpendler“ zum FEC. Zusätzlich ist die Einrichtung des FEC mit dem Tagesgästeaufkommen der Strandbesucher ins Verhältnis zu setzen. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass es sich um eine adäquate und erforderliche Infrastruktureinrichtung, die sich maßgeblich aus dem Bedarf der Ortslage ergibt handelt.

3. Raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung
In Bezug auf die raumordnerische Umweltverträglichkeitsuntersuchung liegen bisher Erkenntnisse aus den bisherigen Beteiligungsverfahren vor. Die bisher vorliegenden Gutachten der verkehrstechnischen Untersuchung und der Schalluntersuchung wurden ergänzt. Die Auswirkungen vom FEC auf die Wohnbebauung werden in der Schalluntersuchung beachtet und dargestellt. Insgesamt werden auch die entsprechenden Auswirkungen durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen bewertet. Die Auswirkungen durch Schall auf die umgebende Bebauung werden dargestellt. Diese Belange werden ohnehin im Rahmen der Bearbeitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung beachtet und dargestellt.
Die Auswirkungen auf die in der Umgebung vorhandenen Ortslagen und insbesondere auf die Stadt Klütz sind aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als unerheblich einzuschätzen. Für die Verkehrsentwicklung ist darzustellen, dass es wahrscheinlich zu einer Reduzierung der Auspendler aus Boltenhagen durch die mögliche Nutzung des FEC als Infrastruktur kommt. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich eine Kompensation ggf. zusätzlicher Einpendler als Nutzer für das FEC durch die Reduzierung der Zahl der Auspendler. Die Verhältnismäßigkeit der Verkehrsentwicklung und der Auswirkungen ist insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des Tagesgästeaufkommens zu bewerten.
In Bezug auf die Umweltbelange liegt der Artenschutzfachbericht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus vor. Die Gesamtentwicklungsfläche wird betrachtet. Zusätzliche Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht sind durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung für mehrere Standorte, die die Gemeinde zur Entscheidungsfindung schon mehrfach für andere Vorhaben durchgeführt hat, nun für das „FEC“ wird der Standort innerhalb des Plangebietes für den B-Plan Nr. 38 begründet.
Im Rahmen der Standortalternativenprüfung hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mehrere Standorte betrachtet, um das Family Entertainment Center anzusiedeln und Belange zu prüfen und zu berücksichtigen. Diese Alternativenprüfung wird auch für die raumordnerische Bewertung zugrunde gelegt.
In der Übersicht ist eine Darstellung der Standorte enthalten. Folgende Standorte wurden betrachtet und der Überprüfung unterzogen:

1. Standort ehemaliger landwirtschaftlicher Standort gegenüber den Stallanlagen in Redewisch.
   Aufgrund anderer Zielsetzungen für die Fläche steht diese nicht für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.
2. Standort Weiße Wiek.

Die Fläche steht kurzfristig nicht für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung.

3. Standort bei den Sportanlagen am östlichen Ortsausgang zwischen der Zufahrtsstraße zur Kläranlage und ehemals Coca-Cola.
   Die Flächenverfügbarkeit ist an diesem Standort nicht gegeben. Die Flächen genügen für die Realisierung des Vorhabens den Standortanforderungen nicht.
4. Standort am Ortseingang zwischen dem Wohnteil des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 und dem Marktstandorten für den Einzelhandel.
   Dieser Standort war favorisiert, weil er bereits im Flächennutzungsplan für Sport und Freizeit beachtet ist. Es steht für die Realisierung des Vorhabens nicht zur Verfügung.
5. Standort beim Ostseehotel.
   Die Flächen stehen nicht zur Verfügung. Eine Verdichtung für die fremdenverkehrliche Infrastruktur ist an diesem Standort nicht gesehen. Standortvorteile werden am Ortseingang aus Klütz oder an der Weißen Wiek gesehen.
6. Standort bei Aldi und Markant direkt anschließend.
   Dieser Standort ist im Anschluss an den bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Standort für die Entwicklung von Sport und Freizeit enthalten. Deshalb wird dieser Standort weiterverfolgt. Die Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft.

Schlussbemerkung:
Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung für die dargestellten Standorte empfiehlt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Entwicklung am Ortseingang in der Klützer Straße.



Abb. 5: Boltenhagen B-Plan Nr. 38 Standortvarianten

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Abstimmungsverfahren mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung fort. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen favorisiert die Überprüfung der Raumverträglichkeit auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens. Unter Bezugnahme auf Vergleichsfälle sieht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen Auswirkungen und Darlegungen zu Auswirkungen auf die Umgebung eine Grobprüfung für den Nachweis der Raumverträglichkeit als hinreichend an.

3.3 Flächennutzungsplan

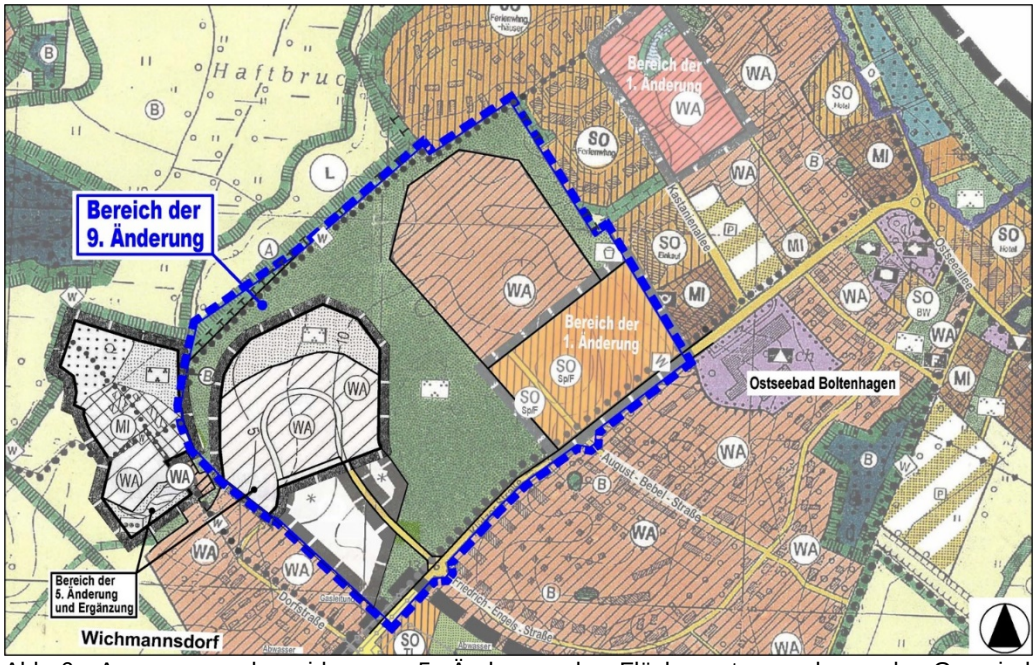


Abb. 6: Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Darstellung des Geltungsbereiches der 9. Änderung des FNP

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet den gesamten Planbereich der Bebauungspläne Nr. 38 – Teil 1 und Nr. 38 – Teil 2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Ursprünglich war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 gesamtheitlich vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der Planungsnotwendigkeit zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Einheimische und für Personalwohnungen wird der Bebauungsplan Nr. 38 in die Teile des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 gegliedert. Die Ziele der Gemeinde werden mit den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Mit dem Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Berücksichtigt wurde die Reduzierung des Plangeltungsbereiches für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich des Einzelhandels bei Markant und Aldi.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat zwischenzeitlich entschieden, dass die Variante 2 mit der Aufrechterhaltung von Flächen für die Landwirtschaft zwischen Wichmannsdorf und dem neuen Baugebiet als Zielsetzung zu

verfolgen ist. Deshalb werden im Bebauungsplan auch die ohne Planungsbedarf verbleibenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft belassen.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ihre Zielsetzungen für den Flächennutzungsplan in Anpassung an die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 ebenfalls präzisiert.
Im Flächennutzungsplan sind die Zielsetzungen für die Bauleitplanung entsprechend dargestellt. Die Flächen für das sonstige Sondergebiet „FEC“ sind berücksichtigt. Mit der geänderten Zielsetzung werden die Behörden und TÖB im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Entwurf beteiligt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt die Planungen im Parallelverfahren auf und geht von einer Vereinbarkeit der Zielsetzungen nach Klärung der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.
Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wird auch klargestellt und ersichtlich in welchem Umfang sich die Flächen für die Landwirtschaft im Rahmen der planungsrechtlichen Regelung ändern.

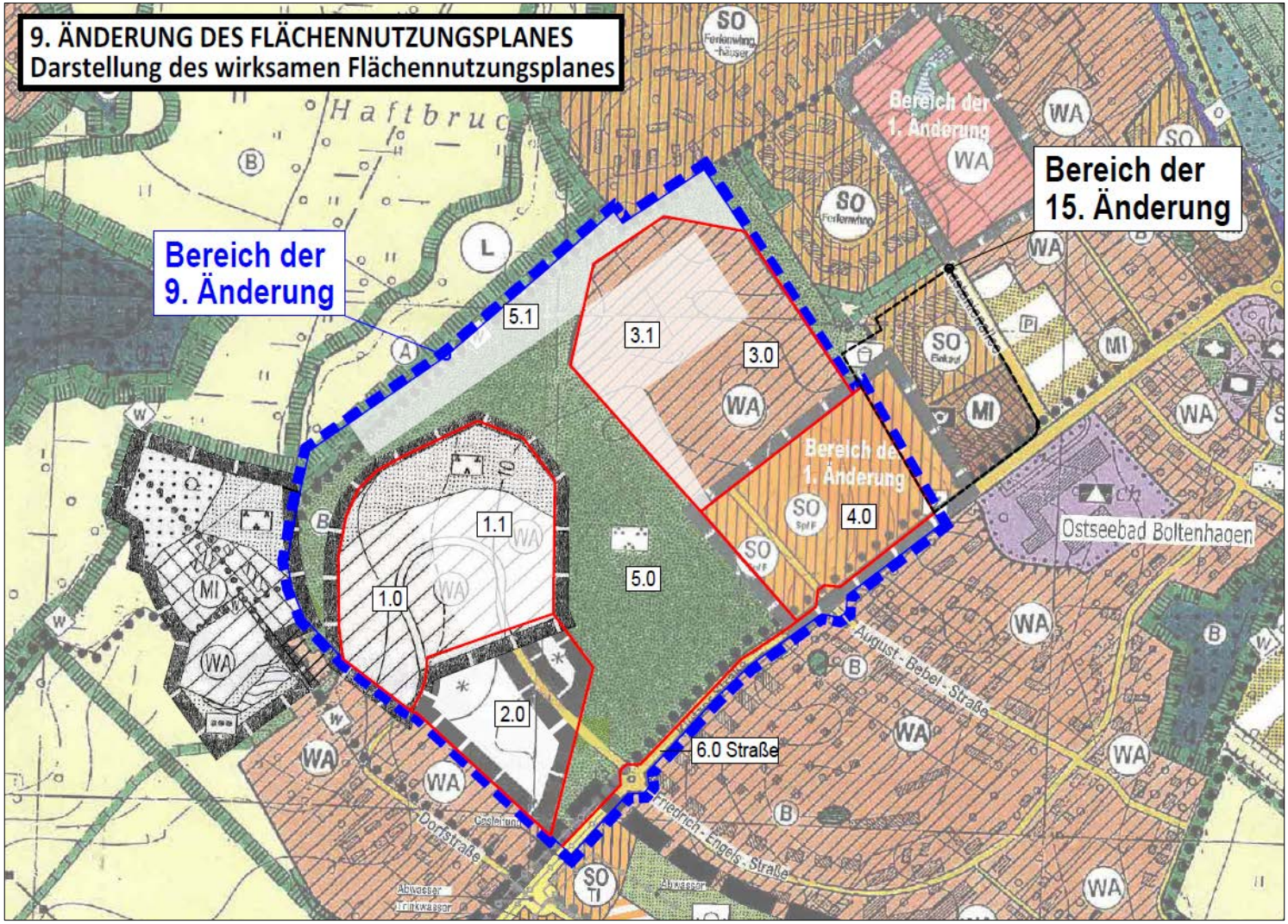


Abb. 7: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit dem Stand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

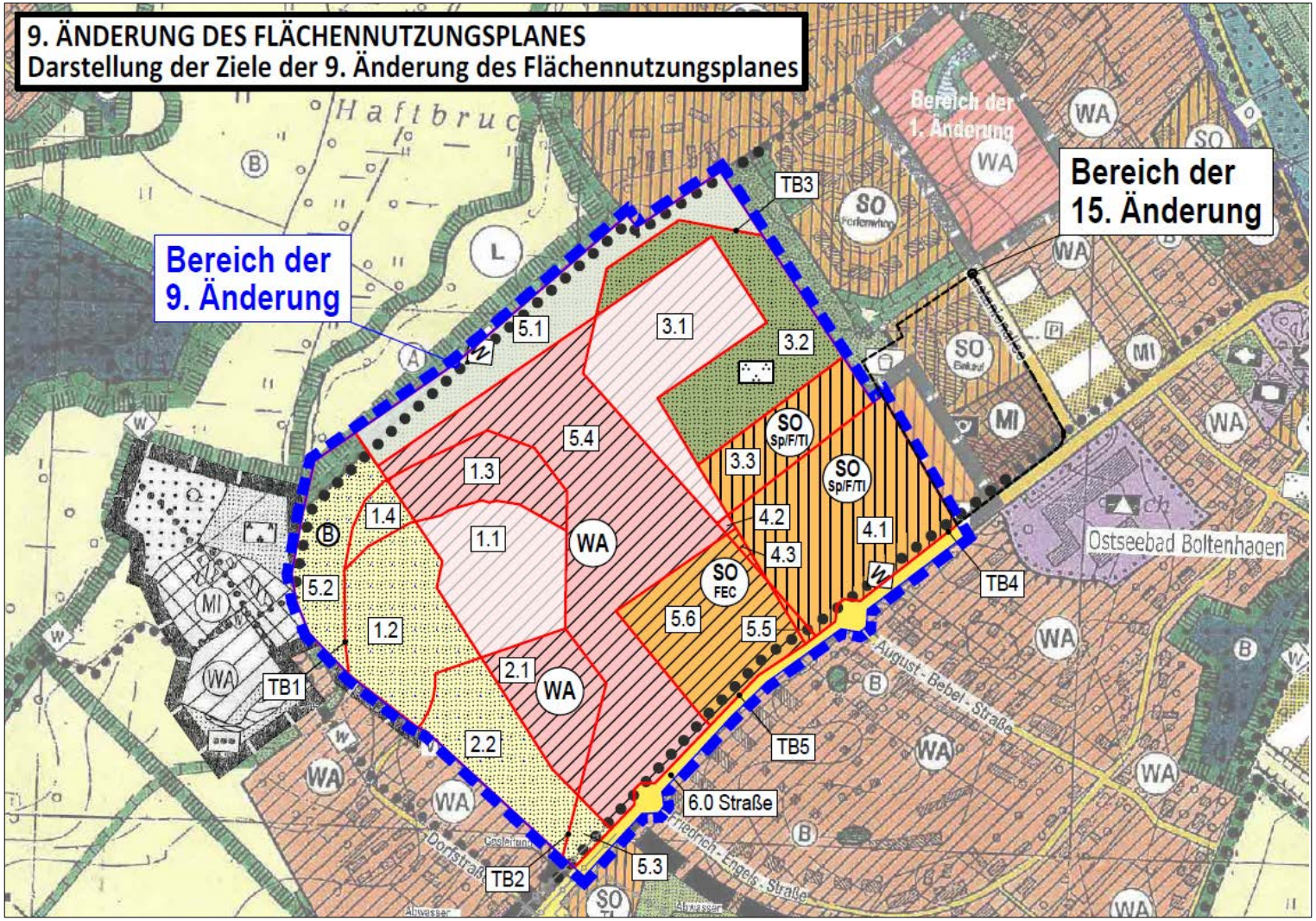


Abb. 8: Darstellung der Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2004 vor. Die Darstellung der Bauflächen im Landschaftsplan von 2004 entspricht im Wesentlichen der Darstellung der Bauflächen in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Erfordernisses zur Bereitstellung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass die Planungsabsicht vereinbar ist. Alternativen für eine Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Standorten für diesen Bedarf und für die Bedarfsgruppen bestehen nicht.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist, weil der Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum im Ortseingangsbereich von Boltenhagen aus Klütz kommend abgesichert werden soll und andere Flächen in entsprechend erforderlichem Umfang für eine Wohnbebauung für Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nicht zur Verfügung stehen.

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Im Folgenden werden die vorhandenen Schutzgebiete im planungsrelevanten Bereich benannt. Eine ausführliche Beschreibung und Darstellung der Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie deren Bewertung erfolgt im Teil 2 „Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht" dieser Begründung.

<u>Natura 2000-Gebiete</u>
Es befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes:

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“,
  ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“,
  ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):
- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“,
  ca. 0,5 km nordöstlich des Plangebietes

<u>Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)</u>
Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

Folgendes Naturschutzgebiet befindet sich in der Umgebung des Plangebietes:

Naturschutzgebiet (NSG):
- „Tarnewitzer Huk“ (NSG_275),
  ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Sonstige Schutzkategorien
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens zur Ostsee und des Küstenschutzgebietes Boltenhagen.
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Städtebaulicher Bestand

Die für die Entwicklung der Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich westlich der Klützer Straße. Im Plangebiet selbst ist kein städtebaulicher Bestand vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich östlich der Klützer Straße Wohnbebauung und südlich des Plangebietes wird die Ortslage Wichmannsdorf ebenso durch Wohnbebauung geprägt. Die Klützer Straße ist leistungsfähig.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das geltende Recht lässt die Bebauung nicht zu. Der Bebauungsplan wird auch nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Deshalb wird parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan der Flächennutzungsplan im Rahmen der 9. Änderung geändert. Es besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt sich nach § 35 BauGB. Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich maßgeblich Flächen für die Landwirtschaft, die ackerbaulich genutzt werden. Randliche Strukturen sind durch Gehölzbestände geprägt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich zum Teil ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Begleitend zur Klützer Straße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

4.4 Bestehende Immissionssituation

Die Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich unmittelbar an der Klützer Straße und sind bereits derzeit dem Verkehrslärm ausgesetzt. Andere nennenswerte und relevante Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche oder Schattenwurf sind nicht bekannt.

4.5 Technische Infrastruktur

In Bezug auf die technische Infrastruktur ist der Bestand zu werten und zu analysieren. Vom Grunde her ist von einer Neuerschließung auszugehen.

4.5.1 Verkehrsinfrastruktur

In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur ist das Plangebiet an der leistungsfähigen Klützer Straße gelegen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes befinden sich Hauptleitungen im Bereich der Klützer Straße. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird die Kapazität von Leitungen und Anlagen überprüft. Für das Regenwasser ergeben sich aufgrund der geltenden Versickerungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Voraussetzungen für die Entwicklung.

4.6 Sonstiges

Für das Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Altlasten oder Gefährdungen im Boden sind der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht bekannt.

4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, so dass die Planungsabsicht von sich aus umsetzbar ist.

4.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen am Ortseingang von Boltenhagen in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen planungsrechtlich vorbereitet.
Diese Entwicklung entspricht nicht den Zielsetzungen des Gesetzgebers in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.
Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziele" und "Städtebauliches Konzept") ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich, Flächen der Innenentwicklung in Anspruch zu nehmen. Für die Realisierung der Planungsziele soll eine Fläche am Ortseingang an der Klützer Straße in Anspruch genommen werden, da hier eine der beiden Hauptverkehrsachsen, über die das Ostseebad Boltenhagen erreichbar ist, in den Ort hinein- bzw. aus dem Ort hinausführt. Diesem Ziel dient auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 auf der östlichen Seite des Ortseingangs aus Richtung Klütz kommend. Damit werden Flächen vor der Ortslage für die Wohnbebauung vorbereitet und somit bereits eine Verkehrsentlastung und auch eine Reduzierung der Auswirkungen durch die Verkehrslärme vorbereitet.
Alternativen, bei denen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, können von der Gemeinde für die Verwirklichung der Planungsziele nicht aufgeführt werden; ebenso keine geeigneten Innenbereichsflächen.
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Hiermit werden auch die Landwirte erreicht. Darüber hinaus sind außerhalb der

Bauleitplanung Abstimmungen zur Bewirtschaftung, ggf. zu Pachtverträgen oder sonstigen Regelungen zu tätigen.
Waldflächen sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Weitere Nachnutzungsstandorte werden unter Berücksichtigung anderer Zielsetzungen für den Wohnungsbau auf Rückbauflächen vorbereitet.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der Voraussetzungen für Wohnbebauung für Einheimische und für Personalwohnungen in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in der Schaffung von Wohneigentum in Form von Stadtvillen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für private Nutzung. Innerhalb des Plangebietes sind Grünflächen für den Aufenthalt vorgesehen. Mit dem erneuten Entwurf des Bauleitplanes wird das Ziel für das Family Entertainment Center für die Einbringung von Indoor- und Outdoorfreizeitaktivitäten zusätzlich berücksichtigt. Zum Rand des Plangebietes ist eine weiche Ausformung durch Grünflächen und Bepflanzungen vorgesehen. Insgesamt ist eine starke Durchgrünung des Gebietes vorgesehen, die auch entsprechend durch Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Grundstücken realisiert werden soll.

5.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden auf der Ebene der Vorentwurfsphase für den Bebauungsplan überprüft. Hier wurden unterschiedliche Erschließungs- und Ver- und Entsorgungskonzepte sowie Bebauungskonzepte betrachtet. Die Vorzugsvariante wird für die weitere Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 38 - 1. Teil genutzt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 9. Änderung entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der flächenhaften Nutzung innerhalb des Gemeindegebietes für den Bereich zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen werden nicht berührt. Es kommt jedoch zu einer anderen Zuordnung der Bauflächen und der Grünflächen innerhalb des Gebietes. Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 2 verbleibt zwischen den Einkaufsmärkten und dem Gebiet für den Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 38. Hier ist neben einer weiteren ergänzenden Wohnbebauung eine Vorhaltefläche für Infrastruktur verschiedener Arten der Nutzungen vorgesehen. Vom Standort her gibt es aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Alternativen. Unterschiedliche Konzepte für die innere Ausgestaltung des Gebietes wurden unter Berücksichtigung der konzeptionellen Überlegungen und der Dichte der Bebauung erörtert und abgestimmt. Nach der Beteiligung mit dem Entwurf wurden die Zielsetzungen für das Family Entertainment Center (FEC) zusätzlich berücksichtigt. Somit ist bereits ein Teil der Infrastruktur, die nördlich des Gebietes ohnehin vorgesehen war im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 beachtet. Zur Standortfindung und Prüfung von Alternativen wurden verschiedene Standorte untersucht. Dies ist Gegenstand der Begründung.

5.3 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Entwicklung des Vorentwurfs wurde das städtebauliche Konzept überprüft und bewertet. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat hierfür 3 unterschiedliche Varianten in der Vorentwurfsphase überprüft.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des Vorzugskonzeptes der Variante 3 entwickelt. Weitere Überprüfungen haben in Bezug auf die Topographie des Geländes und die Ausformung der einzelnen Baufelder stattgefunden. Im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen wurden auch die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung präzisiert. Hier ist maßgeblich, dass die Bebauung für die Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweisen zunächst auf eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss festgelegt wurde. Aufgrund der Empfehlung des Bauausschusses wurden anstelle von Gebäuden mit Staffelgeschoss die für die Ortslage Boltenhagen typischen Gebäude mit Steildach vorgesehen.
Im Rahmen der Erörterung und Bewertung des städtebaulichen Konzeptes wurde entschieden die Flächen für Landwirtschaft aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu lösen, weil kein Planungserfordernis besteht.
Mit dem erneuten Entwurf wurden unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durch die LGE und das Energiemanagement der Gemeinde sowie Abstimmungen mit den beabsichtigen Bauherren die Zielsetzungen überprüft und abgestimmt, dass 3-geschossige Gebäude zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss zulässig sein sollen. Unter Berücksichtigung, dass nunmehr auch Staffelgeschosse aus Gründen der Wirtschaftlichkeit errichtet werden sollen, wird die Zahl der Vollgeschosse inklusive Dachgeschoss und Staffelgeschoss festgelegt. Darüber hinaus sind keine Nicht-Vollgeschosse zulässig und vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Zielvorgaben wurde somit das städtebauliche Konzept geändert. Die Einbindung in die Landschaft soll weiterhin durch Anpflanzungen gegeben werden.

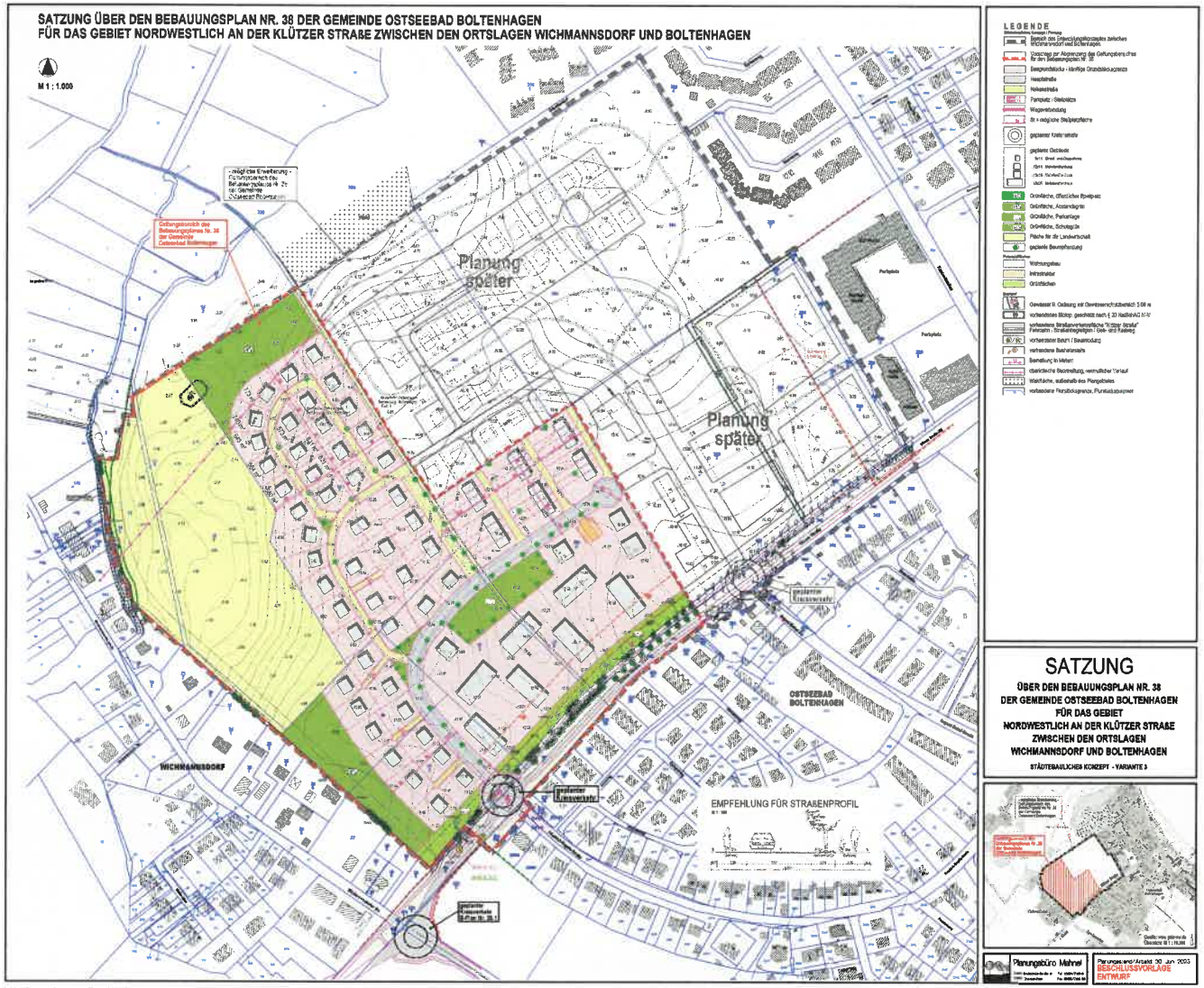


Abb. 9: Städtebauliches Konzept Variante 3

5.4 Kapazitäten

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurden unterschiedliche Kriterien für Ausnutzungskennziffern bewertet und betrachtet.
Die Zahl der Wohnungen liegt unter den getroffenen Annahmen bei der Bebauung von maximal zweigeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoss für die Mehrfamilienhäuser bei 256 Wohnungen für den Teilbereich 1. Bei Errichtung eines zusätzlichen Geschosses würde sich die Anzahl um 42 Wohnungen erhöhen können. Eine detaillierte Betrachtung und Bewertung der tatsächlich realisierten Kapazitäten ist im Rahmen des Monitorings zu überprüfen. Wesentlich ist auch, in welchem Umfang die Einzel- und Doppelhäuser für mehr als 1 Wohnung genutzt werden.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Konzept in Bezug auf die Wohnkapazitäten angepasst.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Bereitstellung von Wohnungen im beabsichtigten Umfang entsprechend Zielsetzung des Entwurfs aus wirtschaftlichen Gründen dazu entschieden, die Bebauung als 3-geschossig + ausgebautes Dach, dies bedeutet eine 4-Geschossigkeit bei einem Ausbau mit einem Staffelgeschoss, zu realisieren. Dadurch erreicht die Gemeinde, dass etwa 246 WE bilanziert werden. Dies entspricht etwa dem Umfang der ursprünglich beabsichtigten Bebauung. Die Gemeinde hatte bereits seinerzeit eine Variantenuntersuchung durchgeführt und sich zunächst für eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach entschieden. Dies wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Nunmehr kommen aus raumordnerischer Bewertung, weil der Flächenanteil für Wohnbebauung zu reduzieren ist und aus wirtschaftlicher Betrachtung Anforderungen, die dazu bewogen haben, die Bebauung als 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vorzusehen. Planungsrechtlich wird eine 4-Geschossigkeit festgesetzt, die die Errichtung des Staffelgeschosses zulässt. Wenn alle Einfamilienhäuser innerhalb des Gebietes mit 2 Wohnungen belegt würden, würden auch 256 WE umgesetzt werden können, wie bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes. Die 42 Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- und/ oder Doppelhäusern wurden nicht ausschließlich mit 2 Wohnungen belegt, sondern es werden in der Summe 74 WE für den Bereich der Einzel- und Doppelhäuser zugrunde gelegt.

Teil-bereich	Fläche	Gebäude						Wohnungen									
		Länge	Breite	Fläche (brutto)	Reduzierung Faktor	Fläche (netto)	Anzahl Geschosse/ Gebäude	Anzahl der WE/ Ebene ("normal")	DG	durchschnittliche Wohnungsgröße ("normal") [m²]	DG [m²]	Anzahl WE/ Gebäude (max.)	Anzahl der Gebäude bzw. DHH bzw. RH-Scheiben	Anzahl der WE/ ha	Gesamt-anzahl der WE	Geschoss-fläche VG ≙ 1 DG ≙ 2/3	Geschoss-fläche Summe
Nr.	[ha]	[m]	[m]	[m²]		[m²]											
1 (7 MFH)	k.A.	35	15	525	0,75	393,75	2 VG + 1 DG oder 3 VG + 1 DG	6	4	66	k.A.	16 oder 22	7 7		112 oder 154	1.400 oder 1.925	9.800 oder 13.475
1 (4 MFH)	k.A.	14 15	12 15	168 225	0,75 0,75	126 168,75	2 VG + 1 DG 2 VG + 1 DG	2 2	2 2	63 84	k.A. k.A.	6 6	3 1		18 6	448 600	1.344 600
1 gesamt	**2,14**													**64** **oder** **83**	**136** **oder** **178**	./. ./.	**11.744** **oder** **15.419**
2 (EFH)	3,091	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2 *1*	44 *44*	28 *14*	88 *44*	18.550	18.550
2 (DH)	0,386	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	8	21	8	1.600	1.600
2 (RH)	0,852	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	24	28	24	3.400	3.400
2 gesamt	**4,329**													**77** *63*	**120** *76*	./.	**23.550**
3 (EFH/ DH) Entwicklungs-fläche	2,440	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2	35 (rund)	29	70	./.	./.
4 (Fläche für Inftrastruktur) Entwicklungs-fläche	4,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	keine Wohngebäude geplant	./.	./.

6. Planfestsetzungen

Die Gemeinde trifft Festsetzungen, um die Umsetzung der Zielsetzungen dieses Bebauungskonzeptes zu sichern. Neben den Anforderungen an die Schaffung von Wohnraum für Einheimische und für Personalwohnungen ist es maßgebliches Ziel der Gemeinde, die Infrastruktur mit dem Family Entertainment Center zu stärken und zu erhöhen. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnfunktion hat sich die Gemeinde auch mit den Anforderungen im Stellungnahmeverfahren beschäftigt. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sollen nicht angewendet werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen und regelt die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum durch entsprechende Verträge. Eine Flächenfestsetzung ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der Angebotsplanung soll keine konkrete Kennzeichnung erfolgen. Die Anforderungen an kostengünstiges Bauen werden durch die Gemeinde dadurch berücksichtigt, dass die Geschossigkeit neu betrachtet wurde und ein zusätzliches Vollgeschoss berücksichtigt wird. Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung sollen gesucht werden und geschaffen werden. Dies ist jedoch in der Zeit nicht absehbar, konkrete Fördermöglichkeiten sind bisher nicht geregelt. Die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, wird nicht berücksichtigt. Begünstigend wirkt sich für die Gemeinde aus, dass die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, § 1 Abs. 5, 6, 9 und §13a BauNVO)

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4, § 1 Abs. 5, 6, 9 und § 13a BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

allgemein zulässig:
- Wohngebäude mit Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 5 und WA 6 sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Begründung:
Die Festsetzungen dienen dazu, die Wohnfunktion zu sichern und nur ausnahmsweise Feriennutzungen zuzulassen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird das Dauerwohnen entsprechend unterstützen. Zweitwohnungen, die sich deutlich von den Dauerwohnungen unterscheiden, sind nicht zulässig. Die Gemeinde möchte der einheimischen Bevölkerung hier die Möglichkeit für die Schaffung von Wohneigentum und für die Nutzung von Wohnungen bieten. Eine Wohnnutzung zu Fremdenverkehrszwecken ist nicht vorgesehen. Deshalb werden auch Zweitwohnungen entsprechend ausgeschlossen. Auch die städtebaulichen Auswirkungen von Dauerwohnungen und Zweitwohnungen sind deutlich unterschiedlich. Deswegen werden Zweitwohnungen ausgeschlossen. Dauerwohnungen sind Zweitwohnungen nicht gleichgestellt und umgekehrt. Deshalb wäre eine Zweitwohnung als Nutzungsänderung zu sehen. Dieses würde eines Änderungsantrages bedürfen. Dabei ist beachtlich, dass das Melderecht unabhängig vom Bauordnungs- und Planungsrecht gilt. In jedem Falle sind Zweitwohnungen auszuschließen.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet Family Entertainment Center (FEC)

Zweckbestimmung
Das „Family Entertainment Center“ (FEC) dient der Unterbringung eines ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erlebniszentrums in einer Mehrzweckhalle mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen für Kinder und Familien und auf Freiflächen.

Innerhalb des Freizeit- und Erlebniszentrums sind zulässig:
- Indoor-, Sport- und Freizeitaktivitäten,
- integrierte Gastronomie,
- flexible Eventflächen.

Auf den Freiflächen sind Outdooraktivitäten zulässig:
- Sportnutzungen,
- Freizeitnutzungen.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind allgemein zulässig:

Indooraktivitäten auf einer Bruttogeschossfläche von 7.800 qm für foglende Nutzungsarten:
- 4.800 qm Spielflächen,
- 250 qm Büroflächen,
- 650 qm Gastronomieflächen,

- 350 qm Fläche für Konferenz, Besprechung und Festräume,
- 1.850 qm für die den Hauptnutzungen dienenden Nebenräume (zum Beispiel Lager, Küche, Einrichtungen für die Warenanlieferung, Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Sozialräume).

Outdooraktivitäten
Auf den Außenflächen sind Einrichtungen und Anlagen für Sport- und Freizeitaktivitäten auf Freiflächen als Outdooraktivitäten (zum Beispiel Eisbahn, Sportplätze, Sportanlagen) zulässig.

Sonstige Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Werbeanlagen.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Kioske,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

wenn sie räumlich und funktional der Hauptnutzung (FEC) untergeordnet sind.

Über die in Ziffer 1.2.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes „FEC“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Werbeanlagen sind ausschließlich für Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind in dem Bereich mit der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen ausschließlich Maßmahmen für temporären Schallschtuz zulässig. In dem Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ mit maximaler Oberkante baulicher Anlagen von 14,00 m, sind auf einer Teilfläche, die 5 Prozent der Gesamtfläche nicht überschreiten darf, für betonte Eingangsbereiche als Oberkante 17,00 m zulässig.

Begründung:
Das „Family Entertainment Center“ dient der Unterbringung eines modernen und ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erlebniszentrums. Innerhalb des Freizeit- und Erlebniszentrums werden Angebote für familienfreundliche Indooraktivitäten, integrierte Gastronomie sowie flexible Eventflächen unter einem Dach für wetterunabhängige touristische Infrastruktur angeboten. Darüber hinaus werden die Angebote für ausreichende Stellplatzinfrastruktur und/ oder Outdoorfreiflächenaktivitäten für die touristische Infrastruktur bereitgestellt. Die Einrichtung dient als wetterunabhängiger Innenhausfreizeitpark für vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten, für aktives Spiel, Unterhaltung und Bewegung, für Events, für private Feiern, Firmenfeiern und Team-Building-Maßnahmen. Im Indoorbereich sind wetterunabhängige

Bewegungs- und Freizeitangebote vorgesehen. Zusätzlich sind im Outdoorbereich Aktivitäten wie maßgeblich für die Eisbahn vorgesehen. Um dem Angebotscharakter der Planung gerecht zu werden, werden auch Sportanlagen anderer Art zugelassen.
Die Angebote im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ beziehen sich in der Mehrzweckhalle auf Angebote für verschiedene Altersgruppen für Kinder und Familien. Der Indooraktivitätsbereich sieht bei einer Bruttogeschossfläche von 7.800 qm folgende Nutzungsarten vor:

- 4.800 qm Spielflächen,
- 250 qm Büroflächen,
- 650 qm Gastronomieflächen,
- 350 qm Fläche für Konferenz, Besprechung und Festräume,
- 1.850 qm für Nebenräume, Fluchtwege, Lager, Küche … (bespielhafte Aufzählung).

Die Aufteilung ergibt sich für die verschiedenen Altersgruppen und hierfür gibt es eine entsprechende Projektbeschreibung. Danach ist eine Differenzierung für Kleinkinderbereiche, Kinder über 4 Jahre, Altersgruppen von 6 bis 99 Jahre gesondert für Senioren
Events, Tagungen und Feiern
Gastronomie sonstige Anlagen und Einrichtungen.

Im Einzelnen stellen sich die Bereiche dann wie folgt dar:
Kleinkinderbereich, Kinder 0-4 Jahre (auf 250 qm)

- Mini-Spielstrukturen,
- Motorik-Spiele,
- Softball, Rutschen,
- Location separat mit modularen Zäunen und Elterncafé.

Kinder über 4 Jahre (zum Teil unter Aufsicht)

- Vielseitige Eventflächennutzung als virtuelles Spielzimmer
- Indoor Abenteuer & Bewegungswelt
- Lazer Maze
- FunPark
- Jump & Climb World
- Ropeland

Altersgruppe von 6 – 99 Jahre

- Bowling
- Laser Tag
- Q-Room
- X-Wall
- Interaktive Spielwände mit Lern-, Sport- und personalisierten Spielen
- Tag-Challenge
- Interaktive Action-Arena
- Hindernisparcours mit herausfordernden Obstacles und Buzzer
- Indoor Golf

Gesondert für Senioren

- Bowling
- Dart
- Shuffleboard
- Billiard

- Karten- oder Brettspiele, Lesungen oder Vorträge

Events, Tagungen und Feiern
- Kindergeburtstag, Hochzeit, Firmenfeier, Jugendweihe, Abschlussball, Junggesellenabschied
- Schulklassen, Fußballvereine oder Pfadfinder
- Lesung, Vortrag oder Teambuildingmaßnahmen.
- Räume in den Größen von 6 – 220 Personen

Gastronomie
- Verschiedene Gastronomieangebote
- 120 qm – 300 qm
- Hauptrestaurant im Kantinenstyle
- Fine Dining (internationale Küche)
- American Dinner und Bar rund um Bowling, Dart, Shuffleboard und Billiard
- Elterncafé

Sonstiges
- Warenlager
- Ver- und Entsorgung
- Stellplätze für die unterschiedlichen Bedarfe
- Fahrradstellplätze
- Werbeanlagen
- Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung und Infrastruktur

Als Außenflächen für die touristische Infrastruktur
- Eisbahnen
- Sportplätze und Sportanlagen für die Outdooraktivitäten

Um den besonderen Bedarf an die Bereitstellung von Personalwohnungen zu berücksichtigen, werden diese entsprechend als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die jeweils untergeordnet sind zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig sollen bedarfsorientierte Anlagen und Einrichtungen wie Kioske bei Veranstaltungen, auch für fliegende Händler und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein, wenn sie räumlich und funktional der Hauptnutzung untergeordnet sind. Dies wird für unvorhersehbare Bedarfe beim Betrieb der Einrichtung mit eingeordnet.
Ebenso handelt es sich so für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des sonstigen Sondergebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen und die der Aufrechterhaltung des Betriebes dienen, die im Einzelnen konkret derzeit nicht benannt werden können.
Die Werbung soll maßgeblich auf die Stätte der Leistung orientiert sein. Deshalb wird eine Zulässigkeit für Fremdwerbung ausgeschlossen.

Die konkrete Vorgabe für Wohnungen für Personal wird hier nicht vorgenommen. Es ist die Absicht, Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens anzubieten im Gebiet WA 6. Hier sollen auch Betriebs- und Personalwohnungen für den Bereich des FEC angeboten werden. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind keine Wohnungen im

Sinne des allgemeinen Wohnens vorgehalten und zulässig. Deshalb soll der Wohnbedarf im WA 6 vorbereitet und gesichert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

6.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

Begründung:
Die Grundflächenzahl für die Reihenhäuser wird mit maximal 0,6 inklusive Überschreitung begrenzt. Es wird zwar eine Grundflächenzahl von 0,5 für die Hauptnutzung zugelassen; jedoch entsprechend Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nur eine GRZ von 0,6 zugelassen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigen die Vorgaben, so wie sie im Ort typisch sind. Für Reihenhäuser wird eine höhere Grundflächenzahl für die Hauptnutzung berücksichtigt. Die Kappungsgrenze von 0,6 wird jedoch durch Festsetzungen realisiert.
Da die Grundstücke für Reihenhäuser auch unter Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden kleiner sind, um das kostengünstige Bauen zu ermöglichen und abzusichern, wird hier entsprechend für eine zukünftig adäquate Ausnutzung die Grundflächenzahl auf 0,5 festgelegt, um hier auf dem Grundstück das Hauptgebäude und die erforderlichen Nebenanlagen realisieren zu können. Hingegen wird die GRZ 2 bis 0,6 als ausreichend angesehen.
Im Rahmen des Plankonzeptes haben sich Änderungen ergeben, dadurch das zum einen das SO FEC mit einer größeren Grundflächenzahl vorgesehen wird, zum anderen die WA-Gebiete reduziert wurden zugunsten von Grünflächen. In diesem Zusammenhang wurde die GRZ erhöht, um eine gleichartige Ausnutzung zu ermöglichen.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) gemäß Festsetzung I.2.3.2 dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (= maximale Oberkante der Gebäude gemäß Planzeichnung–Teil A) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

Ausnahmen von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen können für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden.

Für das Hauptgebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ darf für den betonten Eingangsbereich auf einer Fläche, die 5 Prozent der überbaubaren Fläche nicht überschreiten darf, die maximale Oberkante 17,00 m über Bezugspunkt betragen.

Begründung:
Die Gemeinde regelt die Höhe baulicher Anlagen über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und über die Höhe der Gebäude als Oberkante. Damit wird die Standortanforderung berücksichtigt und eine konkrete Vorgabe für die zukünftige Nutzung gegeben. Die Höhe baulicher Anlagen wurde unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen für die Mehrfamilienhäuser erhöht. Für den kompakten Baukörper des FEC wird für den Eingangsbereich oder gesondert benannte Bereiche eine Überschreitung der ansonsten geltenden Höhe des Gebäudes geregelt.

6.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der Planstraße (Planstraße, Wohnstraße, Wohnweg, privat oder öffentlich) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Die Höhenlage der Straße ist nach Vorgabe der Gradienten in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss zu ergänzen.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

Begründung:
Die Festsetzungen zur Höhenlage werden entsprechend bis zum Satzungsbeschluss durch die Vorgabe der Gradientenhöhe der Straße ergänzt. Aus dem Stellungnahmeverfahren heraus wird ergänzt, dass für die Bemessung der Bezugspunkte jeweils die Höhenlage der öffentlichen und privaten Straße gilt. Das heißt auch die Höhe der privaten Wohnwege ist entsprechend als Bemessungsgrundlage zu nutzen

6.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse ist baugebietsbezogen festgesetzt. Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sind oberhalb der festsetzten Zahl der Vollgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse gelten als Vollgeschosse.

Begründung:
Die Gemeinde hat ihre Festsetzungsmethodik geändert. Es werden ausschließlich Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird zusätzlich geregelt, dass über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus keine Nicht-Vollgeschosse zulässig sind. Dies führt dazu, dass die Gebäude für den individuellen Wohnungsbau 2-geschossig festgesetzt

werden und die Zahl der Vollgeschosse bei den Mehrfamilienhäusern auch das Nicht-Vollgeschoss als oberstes Vollgeschoss berücksichtigt (ausgebautes Dach, Staffelgeschoss).

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

In den Teilgebieten WA 1.1, WA 5, WA 6 und im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung FEC gilt die abweichende Bauweise (a). In den übrigen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Begründung:
Die Bauweise berücksichtigt die Anforderungen für die Bebauung innerhalb der einzelnen Teilgebiete.

6.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 muss die Größe der Baugrundstücke, auf denen Einzelhäuser errichtet werden, mindestens 600 m² und der Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden, mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Begründung:
Unter Berücksichtigung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird die Grundstücksgröße festgesetzt. Zu kleine Grundstücke sollen ausgeschlossen werden. Die Grundstücksgröße wird insbesondere für Gebiete mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Um eine ortstypische Siedlungsstruktur zu bewahren wird die Grundstücksgröße festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Standortvorgaben mit angrenzenden Grünflächen im südwestlichen Plangebiet sind Befreiungen für den Fall denkbar, dass das Grundstück aus Baugebieten und Grünflächen gebildet wird.

6.6 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 6 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder ausnahmsweise bei besonderen Bedarfsanforderungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze und Garagen in einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie (entlang der Straßenverkehrsfläche) von 5,00 m unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hofseitigen/rückwärtigen Baugrenze zulässig. Der Abstand der Stellplätze und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.

Folgende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig:

- Windenergieanlagen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.

Nebenanlagen gemäß des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:

- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
- Einfriedungen,
- Eingefriedete Standorte für Abfallbehälter.

Begründung:
Mit den Festsetzungen sollen die Zielsetzungen für eine gesamtheitliche Ausgestaltung des Plangebietes gewährleistet werden und eine lebenswerte Wohnumgebung gesichert werden. Im Plankonzept werden für die Gebiete mit Mehrfamilienhäusern WA 1.1 und WA 6 private Parkflächen festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Kennzeichnung für Stellplatzflächen für die Zuordnung zu den Gebieten. Damit ist die Eineindeutigkeit für die Zuordnung gegeben. Bedarfe aus anderen Gebieten sind hier nicht abzudecken.
Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen an die Stellplätze beschäftigt. Im Vorgartenbereich sollen keine Stellplätze errichtet werden. Deshalb sind auch für Reihenhäuser die überbaubaren Flächen hinreichend weit gefasst.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 bei zwei Wohnungen, eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

Begründung:
Diese Festsetzungen dienen dazu, den ausgesprochenen Wohncharakter für Einwohner zu sichern. Unter Berücksichtigung von Finanzierungsmöglichkeiten für die Dauerwohnnutzung sind insbesondere in den Gebieten für die Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern auch untergeordnet Ferienwohnnutzungen zulässig.

6.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen und Garagen darf eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Für den Anschluss an den Wohnweg sind Zufahrten bis zu 5,00 m Breite zulässig.

Auf der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private Parkfläche sind die Stellplätze für die Gebiete WA 1.1 und WA 6 unterzubringen.

Begründung:
Mit dieser Forderung wird entsprechend auf die jeweiligen Anforderungen gemäß Straßenkategorie reagiert. Die Breite der Grundstückszufahrt von 3,50 m wird als hinreichend angesehen. Hinter den Reihenhäusern werden keine Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Hier wäre durchaus die Herstellung eines rückwärtigen Weges als sogenannter Mistweg im Zuge der Veräußerung oder Vorbereitung des Baugebietes WA 5 für Reihenhäuser denkbar.

6.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten WA Gebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind Abgrabungen bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt von 11,80 m NHN im DHHN92 zulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

Begründung:
Mit diesen Festsetzungen soll auf die Bewahrung der Grundstückssituation und der topographischen Situation am Standort reagiert werden. Eine umfassende Änderung der Höhen im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht hier keinen Widerspruch zur Festsetzung in Bezug auf die Angleichung an die Straße. Die Erschließungsstraße soll in das Gelände eingebettet werden. Es werden nur marginal Höhenveränderungen auszugleichen sein. Gegebenenfalls werden diese bereits im Zuge des Straßenbaus realisiert.
Weitergehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstgarten“, auf der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken und auf dem Geh- und Radweg sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) und des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste (WBV) zu belasten. Es umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und gegebenenfalls der Erneuerung der Anlagen. Das Leitungsrecht umfasst die Rechte und die Befugnis der Versorgungsträger Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Begründung:
Durch diese Festsetzungen wird die Anforderung für Ver- und Entsorger beachtet. Auf weitere Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind wird verzichtet. Hier unterscheidet sich der erneute Entwurf von den früheren Planfestsetzungen. Der Durchgang vom westlichen Plangebiet zur Klützer Straße ist über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage möglich. Die Durchwegung durch den Lärmschutzwall soll zulässig sein. Der Lärmschutzwall wird ohnehin in nördliche Richtung zum Ortszentrum vor dem SO FEC nicht fortgeführt.

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme als Lärmschutzwall oder als Lärmschutzwand oder als Kombination aus beiden zulässig. Der Lärmschutzwall ist mit einer Wallsteigung beidseitig 1:1,5 zu errichten. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzmaßnahme ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche A mit einer Länge von mindestens 70,00 m und innerhalb der gekennzeichneten Fläche B mit einer Länge von mindestens 90,00 m und mit einer Höhe jeweils von mindestens 3,00 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der Klützer Straße zu errichten. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Innerhalb der Flächen für die Schallschutzmaßnahme ist ein Gehweg zulässig, sofern weiterhin die Schutzwirkung des Lärmschutzwalles/der Lärmschutzmaßnahme erhalten bleibt.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den konkreten Lärmimmissionsdaten für das Objekt geringere Anforderungen an den Schallschutz für schutzbedürftige Objekte in der Umgebung ergeben. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen für Outdooraktivitäten (wie zum Beispiel Eisbahn, Sportplätze und Sportanlagen) ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erforderlich und ggf. Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Betriebsregime festzulegen.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
= 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) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 24.09.2025, Gutachten Nr. 043Q2 G1 abzuleiten. Die zugrunde zu liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind in der Nebenzeichnung (entsprechend Anlage 14 des o.g. Schallgutachtens) als Bestandteil der Satzung dargestellt.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln nachts LrN > 45 dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen. Der Bereich mit einem Beurteilungspegel LrN > 45 dB(A) ist im Schallgutachten vom 24.09.2025, Gutachten Nr. 043Q2 G1, abgebildet.

In dem gesondert umgrenzten straßennahen Bereich im WA2-Gebiet (zur Klützer Straße hin) muss bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Klützer Straße abgewandt sein.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
oder:
Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

Andere immissionsschutzrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Regelung unberührt.

Begründung:
Im Regelfall ergibt sich diese Anforderung von selbst; vorsorglich wird jedoch von der Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Befreiungen von den Abständen und Abstandsforderungen sind denkbar, wenn dies durch geeignete Schallschutzmaßnahmen begründet ist.
Mit den Festsetzungen für Schallschutz werden die Anforderungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse abgesichert. Auf die Anforderungen für Luftwärmepumpen wird mehr aus redaktionellen Gründen eingegangen. Im Genehmigungsverfahren wären diese Belange ohnehin zu beachten.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich für das Plangebiet mit Schallschutzmaßnahmen und Optimierungen beschäftigt. Dabei wurden auch entsprechend unterschiedliche Ausführungen des Lärmschutzwalls an der Klützer Straße betrachtet. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist jedoch bei der vergleichenden Betrachtung von Wällen zwischen 3 und 9 m Höhe unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation ein 3 m hoher Lärmschutzwall geeignet, um die Wohnbebauung zu sichern. Mögliche Schallschutzmaßnahmen wurden im Folgenden betrachtet:

- Verzicht auf die Errichtung eines Kreisverkehrs, um die Auswirkungen zu reduzieren. Dies ist auch durch die verkehrstechnische Untersuchung begründet.
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Klützer Straße. Dies ist eine zukünftige Möglichkeit, die Auswirkungen und Pegelminderungen für die straßenbegleitende Wohnbebauung zu erreichen. Ein Abrücken von der Lärmquelle wurde untersucht. Unter Berücksichtigung auch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Möglichkeit der Kombination aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wird ein weiteres Abrücken nicht vorgesehen. Das Konzept wird entsprechend umgesetzt. Wallhöhen wurden mit unterschiedlicher Höhe betrachtet. Mit zunehmender Wallhöhe ist eine Verbesserung der lärmtechnischen Situation zu sehen. Auswirkungen auf die gesamtheitliche städtebauliche Situation wurden auch ins Verhältnis gesetzt. Es wird darauf orientiert, bei Sicherung der unteren Geschosse und Freiflächen bei einem 3 m hohen Wall in den oberen Geschossen der Baukörper in der 1. Reihe auf eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung zu orientieren und passiver Schallschutz nach DIN 4109-1 empfohlen.
- Dies kann mit einer entsprechenden lärmrobusten städtebaulichen Kubatur erreicht werden. Vorteilig wirkt sich die Himmelsrichtung aus. Dadurch lassen sich lärmabgewandte Grundrissausrichtungen gut umsetzen. Empfehlungen für die innere Verkehrserschließung und für die Anordnung von Stellplätzen sind zu beachten.
- Für die Auswirkungen vom FEC sind vereinzelt Nachweise nach TA Lärm zu führen, z.B. wenn die Eisbahn errichtet wird.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass in Kombination aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet sind. Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Vorgehensweise gewählt.

6.12 Aufschiebend Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der Klützer Straße sind die Bebauungen im straßennahen Bereich der Klützer Straße im Gebiet WA 1.1 und WA 2 erst dann zulässig, wenn die Schallschutzmaßnahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit einer Oberkante von mindestens 3,00 m über der Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhe) errichtet ist oder öffentlich rechtlich gesichert ist, dass diese Maßnahme spätestens bei Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den genannten Gebieten errichtet ist.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung wird auf die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes reagiert. Der Wall ist vor Realisierung von Baumaßnahmen zu sichern. Die Gemeinde setzt zum Schutz der Außenwohnbereiche straßenbegleitend zur Klützer Straße Schallschutzmaßnahmen fest, die mit einem aufschiebend bedingten Baurecht versehen werden.

6.13 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

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

Zum Schutz der gemäß NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Klützer Straße sind Ein- bzw. Ausfahrten von und zur Klützer Straße unzulässig. Bauliche Maßnahmen, ausgenommen für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, der straßenparallel zur Klützer Straße zulässig ist, sind nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind, ausgenommen für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, der straßenparallel zur Klützer Straße zulässig ist, nicht zulässig.

Als Ausgleich für 19 Rodungen und für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 26 Bäumen innerhalb des Plangebietes sind 77 Ersatzbäume anzupflanzen.

Die Beleuchtung ist nach den Vorgaben „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI-Licht-Hinweise, 2021) vorzusehen. Es sind zum Beispiel LED-Lampen

einzusetzen, die staubdicht und mit einer Abschirmung gegen eine Abstrahlung nach oben und in horizontale Richtung versehen sind. Die Beleuchtungen sind zudem so anzuordnen, dass eine Aufteilung der landschaftlichen Umgebung weitestgehend vermieden wird. Die Beleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten. Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt für Nachtfalter gemindert wird. Direkte Strahlungen in die freie Landschaft sind unzulässig.

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 und zulässig, 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.

Für die Beleuchtung sind insbesondere unzulässig:

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

Schottergärten sind innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Als interne Kompensationsmaßnahmen gelten:

- Maßnahme KM 1, Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese gemäß Festsetzung 12.2.4 für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“
- Maßnahme KM 2, Anpflanzung von Einzelbäumen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ gemäß Festsetzung 13.2.12
- Maßnahme KM 3, Anlage von Einzelbäumen und Baumgruppen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ gemäß Festsetzung 13.2.12 und auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kommunikation“ gemäß Festsetzung 13.2.13.

<u>Begründung:</u>
Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der Einzelbäume und den Belangen des Artenschutzes. Zusätzlich werden Minimierungsmaßnahmen umgesetzt, die eine Aufwertung auf den Freiflächen berücksichtigen. Hier werden jedoch lediglich die Freiflächen betrachtet, die keiner dauerhaften anthropogenen Nutzung unterliegen und die Anpflanzung von Einzelbäumen auf Grünflächen. Sonstige Anpflanzungen dienen auch maßgeblich klimatischen Aspekten. Unter

Berücksichtigung der Vorgaben für die Beleuchtung werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Für die ggf. erforderliche Rodung von Bäumen werden die Ersatzpflanzungen geregelt. Die Schutzmaßnahmen für die Bäume sind erforderlich, um diese dauerhaft zu sichern.
Innerhalb des Plangebietes werden die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend zugeordnet. Die Flächen für interne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden auf Grünflächen realisiert, die entweder privat oder öffentlich sind. Die Flächen stehen für die Realisierung der Maßnahmen zur Verfügung.
Als interne Maßnahme gelten:

- Maßnahme KM1
- Maßnahme KM2
- Maßnahme KM3.

Durch die internen Maßnahmen reduziert sich der externe Ausgleichsumfang.

6.13.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Ab. 1 Nr. 15, Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920[1] und R SBB 2023[2]) 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 Zustimmung der unteren 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 Wundbehandlungsstoffen 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.

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 NatSchAG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechend Ersatz vorzunehmen.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese sind Rasen- oder Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Regiosaatgut herzustellen. Innerhalb der Grünfläche am nordwestlichen Plangebietsrand ist die Herstellung von Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zulässig.
Innerhalb der Grünfläche im südwestlichen Planbereich sind Anlagen zur Wärmeenergiegewinnung, Erdwärmesonden zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Planstraßen A, A1 und B sowie an den Wohnstraßen W1 und W2 standortheimische Laubbäume aus gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Abstände für das Anpflanzen von Bäumen dürfen von den festgesetzten Standorten um bis zu 5 m abweichen. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,00 m breit unbefestigt anzulegen. An der Wohnstraße W1 sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. An der Wohnstraße W2 sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze aus gebietseigenen Herkünften gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,
Bäume 2. Ordnung:	Heister, Höhe mind. 150/175 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.
Obstbäume:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher:	mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung:	Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis),

Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
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“.

Sträucher: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Hasel (Corylus avellana),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Rain-Weide (Ligustrum vulgare),
Schlehe (Prunus spinosa),
Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Die vorgenommenen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 5 ist je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens

- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität
- oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität

zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine mindestens einreihige, standortheimische Laubholzhecke anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1 m.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen von Nebengebäuden vollständig mit einer Dachbegrünung mit einem humusierten Aufbau ≥ 10 cm flächendeckend mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Sedum-Gras-

Kräutermischungen vorzunehmen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten; Flächen unterhalb von Solaranlagen sind gemäß Satz 1 zu begrünen.

Zuordnung der Ersatzbäume für Rodungen
Innerhalb des Plangebietes festgesetzte Anpflanzungen für Einzelbäume dienen als Ersatz für Rodungen.

Für die in den Allgemeinen Wohngebieten und im Plangebiet festgesetzten Standorte für Baumanpflanzungen sind Anpflanzungen gemäß Festsetzung unter I./ 13.2.6 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kommunikation sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Abhängigkeit von der Wahl der Schallschutzmaßnahme sind die Anpflanzungen vorzunehmen.

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ist die gärtnerische Nutzung zulässig. In einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, zulässig.

Begründung:
Die Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern dienen der umfassenden Durchgrünung und der Erhaltung der Durchgrünung und klimatischen Aspekten. Die Gemeinde trifft diese Festsetzungen, um Anpflanzungen und vorhandene Gehölze dauerhaft zu sichern. Sie trifft ebenso die Festsetzungen, um zu sichern, dass heimische standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Die Realisierung der Maßnahmen im Vollzug ist entsprechend zu kontrollieren.

6.14 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend der technischen Planung herzustellen. Die Ableitung des Überlaufs ist in nördliche Richtung schadlos zu gewährleisten.

Auf der Versorgungsfläche am Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind die Versorgungsanlagen für Löschwasser, für Grün-Gas und für die Trafostation herzustellen.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb der öffentlichen Flächen und bei Erfordernis auch auf privaten Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:
Nach derzeitigem Stand wird es nicht erforderlich, konkrete Festsetzungen für technische Anlagen vorzugeben. Es wird jedoch ausreichend Raum auf öffentlichen Flächen gegeben, um Flächen für die Ver- und Entsorgung zuzulassen und zu realisieren.

6.15 Höhenlage Baugebiet (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Auf den Flächen der festgesetzten Baugebiete dürfen die Geländehöhen zur Angleichung an das Straßenniveau auf die Höhe der Fahrbahn angehoben oder abgetragen werden.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass die Grundstücke entsprechend Straßenniveau hergestellt und angeglichen werden können, ohne jedoch das Gesamtgefüge der Geländesituation zu verändern.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt, die Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in Bezug auf Außenwände und Dächer in einer gesonderten Gestaltungssatzung festzuhalten. Maßgeblich städtebaulich bewertend werden Festsetzungen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und zur Regelung für Abfallbehälter und für die Einfriedungen getroffen. Eine Einschränkung der Werbeanlagen ist ausdrücklich gewünscht. Im Rahmen der Planungen der Gemeinde hat sich gezeigt, dass sich gerade in Bezug auf die Gestaltung durchaus Änderungen in den Zielsetzungen für die Gestaltung von Fassaden und Dächern ergeben können, die ggf. auch aus gesetzlichen Vorgaben herrühren, soll die Möglichkeit gegeben sein, über ein einfaches Satzungsrecht die Gestaltung zu regeln.
Zusätzlich ergänzt die Gemeinde, dass in Bezug auf die Dachgestaltung sowohl Steildächer als auch Staffelgeschosse (aus wirtschaftlicher Sicht) zugelassen werden sollen. Insofern wird auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet, sondern auf die Gesamtgebäudehöhe im Zusammenhang mit der Regelung der Zahl der Vollgeschosse orientiert. Es ist nicht mehr das Ziel, ausschließlich Gebäude mit einem Steildach zu errichten.

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden werden in einer gesonderten Gestaltungssatzung getroffen.

7.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung in den Gebieten WA 2 bis WA 5 mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für das Gebiet WA 1 (gebildet aus den Gebieten WA 1.1 bis WA 1.2) und das Gebiet WA 6 sind 1,0 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu angrenzenden Erschließungsstraßen aufweisen. Der Zufahrtsbereich zu diesen Stellplätzen darf ausnahmsweise für weitere Fahrzeuge zum Aufstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Begründung:
Mit diesen Festsetzungen wird Vorsorge dafür getroffen, dass ausreichend Stellplätze für die Absicherung des privaten Bedarfs hergestellt werden müssen. Unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsgrundsatzes werden die Vorgaben für den Ausbau der Stellplätze getroffen. In Abhängigkeit von der Zusammensetzung der Wohnräume kann insbesondere in den WA-Gebieten von den Vorgaben abgewichen werden. Die Gemeinde hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung eines veränderten Mobilitätsverhaltens die erforderlichen Stellplätze auch in Abstimmung mit den potentiellen Bauherren auf den Nachweis 1 Stellplatzes je Wohnung in Mehrfamilienhäusern festgelegt.

7.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Abfallbehälter
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken
Im Plangebiet sind Steine oder ähnliche mineralische Materialien als flächenhaftes Gestaltungsmittel für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nur bis zu einer Größe von 5,00 m² zulässig. Ausgenommen davon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen.

Begründung:
Diese Festsetzungen werden getroffen, um Vorgaben für die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken zu treffen und dem Nachhaltigkeitsgrundsatz entsprechend unversiegelte Flächen zu bewahren.

7.4 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Zusätzliche Zäune, die auf der straßenabgewandten Seite in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht

überragen. Diese Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

Zäune und Hecken zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen innerhalb des Abstands von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenzugewandten Baugrenze eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Als Einfriedung entlang der äußeren und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Zäunen auf dem jeweiligen Grundstück in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche des Geländes.

Einfriedungen der Gemeinschaftsstellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

Begründung:
Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Hauptstraßen zu gewährleisten und zu sichern. Darüber hinaus soll ein gesamtheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

7.5 Sonstige bauliche Anlagen

Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den Gebieten WA 1.1 und WA 6 sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2,00 m zulässig. In den übrigen WA Gebieten sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

Begründung:
Die Werbeanlagen werden für die WA-Gebiete differenziert. Für Gebiete mit Mehrfamilienhäusern wird eine größere Werbeanlage zugelassen. Für Gebiete des individuellen Wohnungsbaus von geringer Größe. Für das Gebiet SO FEC erfolgt eine gesonderte Regelung.

7.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

8. Immissions- und Klimaschutz

8.1 Immissionsschutz – Lärm

Für die Bewertung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde die verkehrstechnische Untersuchung von Logos zur Verkehrsentwicklung durch die Bebauungspläne Nr. 36.1 und 38 als worst case zugrunde gelegt. Eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des FEC wurde durchgeführt. Dabei wurden alternative

Betrachtungen vorgenommen. Die Verkehrsmengen werden mit einer Betrachtung von hälftig für die Besucherströme aus dem Ort und von außer Orts interlegt. Auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen durch den Verkehrslärm bewertet und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Unter Einhaltung der Festsetzungen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Maßgebliche Voraussetzung ist die Errichtung des Lärmschutzwalles für die Schaffung ausreichender Außenwohnbereiche. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit den Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes beschäftigt und Variantenuntersuchungen durchgeführt. Alternativen in Bezug auf die Ausbildung des Lärmschutzwalls wurden hinsichtlich der Höhe betrachtet. Im Ergebnis wird eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

8.2 Immissionsschutz – Gerüche

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche ergeben sich keine Anhaltspunkte; sodass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen. Aufgrund des Abstandes zu den vorhandenen und geplanten Sportanlagen und zur Kläranlage in Boltenhagen und näher daran liegende schutzbedürftige Bebauung ergeben sich keine Anforderungen an den Schutz vor Gerüchen.

8.3 Klimaschutz

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Planung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.
Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Gemäß Vorgabe des Energiekonzeptes ist eine regenerative Energieerzeugung möglich und zulässig. Hierzu wird auf die entsprechenden Hinweise in der Begründung verwiesen. Die Gemeinde favorisiert derzeit die Verwendung von Grüngas innerhalb des Gebietes. Die Verlegung von entsprechenden Leitungen und Medien ist vorgesehen. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nachrangig, soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde steht zukünftigen Entwicklungen aufgeschlossen gegenüber.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz neben der Energieerzeugung ist somit nicht erforderlich.

9. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße (L03) (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen) und über die Anbindung am Eulenkrug als überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt, die L 03. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt östlich der Klützer Straße, die die Hauptverkehrsachse zwischen Klütz und Boltenhagen (Landesstraße L 03) bildet.
Auf der Grundlage des "Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg" wurden entlang der Landesstraße L 03 "Klützer Straße" regionale und überregionale touristische Radwege ausgewiesen. Hier verlaufen die regional bedeutsame Radtour "T2" sowie der überregional bedeutsame Radrundweg "Westlicher Backstein-Rundweg".
Haltestellen des ÖPNV (an der Klützer Straße) sollen weiterhin genutzt werden.

Für die Bewertung der zukünftigen Anforderungen an das Straßennetz wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch Logos durchgeführt. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Anbindepunkte des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz überprüft. Danach ergibt sich als Empfehlung ein 4-armiger Knotenpunktausbau. Unter Berücksichtigung der ggf. zukünftig veränderten Anforderungen wird Fläche wie für einen Kreisverkehr vorgehalten. Für das FEC wird eine separate Anbindung vorgehalten. Das FEC soll auch keine Ausfahrten über die öffentliche Straße erhalten. Deshalb wird eine Wendemöglichkeit im Gebiet WA 6 vorgehalten, die dauerhaft zu sichern ist. Diese dient insbesondere der Befahrung für größere Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung. Das Baugebiet wird somit nicht vom Verkehr durch das FEC belastet. Es sind für den zukünftigen Ausbau Linksabbieger vorgesehen.
Die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend Bedarf ausgewiesen. Neben den Hauptverkehrsflächen mit einer Trennung der Funktionsflächen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer werden gemischte Verkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung berücksichtigt. Für einzelne Bereiche werden private Stichwege als ausreichend angeboten. Damit ist die Erschließung von Grundstücksteilen in 2. Reihe hinreichend gegeben. Gegebenenfalls bietet es sich an im Rahmen der Umsetzung des WA 5-Gebietes einen Mistweg vorzusehen, der den Eigentümern von Reihenhäusern entsprechende Möglichkeiten bietet, die Grundstücke von hinten anzubinden.
Durch die Flächenfestsetzungen wird ausreichend Vorsorge für die verkehrliche Erschließung gegeben. Zusätzlich ist eine Überfahrung der Flächen für Mehrfamilienhäuser über die Flächen für private Parkflächen vorgesehen. Ein ursprünglich überplanter Ringschluss zwischen den öffentlichen Straßen und den privaten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, nunmehr privaten Parkflächen ist nicht mehr vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt ist ausschließlich über die private Parkfläche für die Stellplätze vorgesehen, um ein beruhigtes Wohnumfeld zu schaffen.

Die Anforderungen zur Anbindung des Gebietes an den überörtlichen Verkehr werden mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt. In Bezug auf den Kreisverkehr ist kein Ausbau der Kreisverkehre vorgesehen. Es handelt sich hier maßgeblich um Platzhalter. Die bisher nicht für die Straßenverkehrsflächen genutzten Flächen werden als Grüninseln und Straßenbegleitgrün hergestellt. Es wurden vorsorglich Flächenfestsetzungen getroffen, um zukünftig dauerhafte Möglichkeiten zu haben einen Kreisverkehr zu entwickeln, sobald dies erforderlich wird. Festsetzungen zum Schallschutz werden in ausreichendem Umfang getroffen.
Für den straßenbegleitenden Geh- und Radweg wird alternativ auf der Fläche für den Wall zusätzlich eine Fläche für einen straßenbegleitenden Radweg vorgehalten. Der Worst Case wird für den Geh- und Radweg betrachtet. Das heißt unter Berücksichtigung des Ausbaus der Linksabbieger wird die Verlagerung des Geh- und Radweges berücksichtigt. Dies wird sowohl durch Flächenfestsetzung als auch durch die Bewertung der Auswirkungen für die Rodung von Bäumen und die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich beachtet.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorger haben Belange für die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung vorgetragen. Hier wird auf maßgebliche Belange eingegangen. Die grundsätzliche Zustimmung für die Ver- und Entsorgung für die Gebiete liegt vor. Gesamtheitliche Betrachtungen werden für das Gebiet vorgenommen. Gegebenenfalls erforderliche Erschließungsverträge sind vor Satzungsbeschluss vorzusehen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt. Die Trassen wurden abgestimmt. Die Anforderungen an Satzungen der Verbände sind zu beachten, so für den Zweckverband der Anschluss- und Benutzungszwang für die Grundstücke. Das Niederschlagswasserkonzept wurde abgestimmt. Der Anschluss von Drainagen ist unzulässig. Die Belange sind durch die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Erschließungsplaner bewertet worden.

10.1 Trinkwasserversorgung

Die geplante Trinkwasserversorgung des neu zu erschließenden Gebietes erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die geplante Transportleitung liegt maßgeblich in Trasse wie die geplanten Schmutz- und Regenwasserleitungen.

Die Einspeisestelle in das Ortsnetz befindet sich südlich des Bebauungsplanes im Seitenbereich der Klützer Straße (vorh. Leitung DN 200 AZ). Die Versorgungssicherheit ist gegeben.

Die Planung ist so vorzunehmen, dass die Bedarfsmengen auch für die später zu realisierenden Teilbereiche bereitgestellt werden können. Sofern sich Anforderungen aus der Entwurfsplanung des beauftragten Ingenieurbüros ergeben, sind diese dann im Rahmen von Festsetzungen zu berücksichtigen.

10.2 Abwasserbeseitigung

10.2.1 Schmutzwasserableitung

Im B-Plangebiet sind zur Sammlung des Schmutzwassers Freispiegelleitungen sowie Grundstücksanschlüsse zu verlegen. Aufgrund des abschüssigen

Geländes in nördliche und nordwestliche Richtung und zur Sicherstellung einer problemlosen Schmutzwasserentsorgung wird das Schmutzwasser zu einem Pumpwerk geleitet, das im Nordwesten des Plangebietes anzuordnen ist. Das dort gesammelte Schmutzwasser wird dann über eine Abwasserdruckleitung zur Kläranlage in Boltenhagen geleitet.
Die genaue Lage der geplanten Trassen und die Dimensionierung des Pumpwerkes werden im Rahmen der Entwurfsplanung für die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Möller festgelegt. Sofern sich Anforderungen an Festsetzungen ergeben, sind diese aufgrund der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10.2.2 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagsentwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen kann voraussichtlich nur durch den Bau einer geeigneten Rückhaltung umgesetzt werden. Zwangspunkte stellen die mögliche Ableitungsmenge in das vorhandene System, die Forderungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und das bewegte Gelände dar.
Vorhandenen Drainagen sind zum Teil bekannt. Der Abfluss von Drainagewasser ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden folgende Maßnahmen für die Umsetzung vorgeschlagen:

1. Bau eines zentralen Regenwasserkanals mit Grundstücksanschlüssen – hierfür sind entsprechend öffentliche Flächen im Plangebiet vorhanden
2. Vorsehen von Flächen für mögliche Regenwasserrückhaltungen – die entsprechenden Flächen wurden abgestimmt und befinden sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese. Eine genaue Ausgestaltung erfolgt mit Fortschritt der technischen Planungen.
3. Wiederherstellung bzw. Instandsetzung des Grabens im Waldbereich – hier handelt es sich um Flächen, die außerhalb des Plangebietes liegen und die im Weiteren dann zu betrachten sind. Die naturschutzfachlichen Anforderungen sind zu erfüllen.
4. Festsetzung einer GRZ von 0,3 für Teilbereiche des Plangebietes – unter Berücksichtigung des planerischen Konzeptes werden diese Grundflächenzahlen von 0,3 zuzüglich der Überschreitung für die Gebiete mit Einzel- und/ oder Doppelhäusern festgesetzt. Dies wird für diese Grundstücke ausreichen und genügen. Optimierungen können im Weiteren noch vorgenommen werden.
5. Festsetzung einer Grünbedachung für Teilbereiche des Plangebietes – hierzu hatte sich die Gemeinde konzeptionell verständigt. Anforderungen sollen ggf. im Zuge einer Gestaltungssatzung noch getroffen werden. Nach derzeitigem Stand der Dinge und der konzeptionellen Überlegung ist die Errichtung von Gebäuden mit Steildächern vorzusehen, die nicht vorzugsweise für eine Dachflächenbegründung geeignet sind. Für Nebengebäude ist jedoch die ausschließliche Verwendung von begrünten Dächern die Zielsetzung.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser werden im Plan festgesetzt. Die Vorgaben aus der technischen Planung werden durch Festsetzungen für das Regenwasserrückhaltebecken berücksichtigt. Konkrete

Vorgaben für private Grundstücksflächen erfolgen nicht. Die Festsetzung von öffentlichen Flächen der Ver- und Entsorgung erfolgt.
Dimensionierungen der Leitungen und Planungen der Rückhaltungen (Staukanal, Rigolenfüllkörper, Regenwasserrückhaltebecken) erfolgen im Zuge der Entwurfsplanung der technischen Planung. Somit sind dann ggf. Ergänzungen in den Festsetzungen erforderlich.

10.3 Löschwasserbereitstellung

Gemäß § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in Verbindung mit dem DVGW Arbeitsblatt W 405 liegt die Zuständigkeit für den vorbeugenden Brandschutz bei den Gemeinden. Die Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser ist Bestandteil dieser Aufgabe.
Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 ist Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung mit Grünbedachung ist zunächst davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf bei 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden liegt.
Aufgrund der Größe des Gebietes sind mehrere Löschwasserquellen anzuordnen, um eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen. Die Möglichkeiten der ortsansässigen Feuerwehr sind hierbei in die Planungen einzubeziehen. Für das hier vorgelegte Konzept wird zunächst ein möglicher Löschradius von 300 m zu Grunde gelegt.
Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen bringen die Hydranten Nr. 45 (gegenüber der Einfahrt zur Schule) und Nr. 1095 (Abzweig Wichmannsdorf) entlang der Klützer Straße mindestens 48 m³/h, jedoch weniger als 96 m³/h.
In das Trinkwassernetz des Bebauungsplanes Nr. 38 sind in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen weitere Hydranten zu platzieren.

Dennoch ist das Trinkwassernetz als alleiniger Löschwasserlieferant nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ausreichend.
Eine sinnvolle Ergänzung zu der Löschwasserbereitstellung im Trinkwassernetz stellt der Bau unterirdischer Löschwasserbehälter dar.
Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 ist die Platzierung von zwei Behältern an für die Feuerwehr zugänglichen Stellen angezeigt. Innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 ist eine Zisterne im Bereich an der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen und im Plan dargestellt. Die Größe der Zisternen von jeweils 100 m³ Nutzinhalt liefert die Differenz der im Trinkwassernetz fehlenden 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden. Im derzeit unbeplanten östlich anschließenden Bereich ist zu späterem Zeitpunkt eine weitere Löschwasserzisterne vorgesehen.

In den technischen Planunterlagen finden sich entsprechende Darstellungen als Orientierungswert.
Der im Rahmen der technischen Planung dargestellte Löschbereich um die Entnahmestellen (Radius von 300 m) zeigt, dass durch die angedachten Maßnahmen eine flächendeckende Bereitstellung von Löschwasser möglich ist.
Die gesamtkonzeptionelle Bearbeitung im Teil 2 ist zum späteren Zeitpunkt auf der Grundlage der technischen Planung vorzunehmen.
Die Grundversorgung mit Löschwasser wird innerhalb des Gebietes sichergestellt. Erforderlicher Objektschutz im Zuge des SO FEC ist gesondert zu regeln.

10.4 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Die bestehenden Trassenführungen werden bei der Erschließung des Plangebietes in Bezug auf eventuelle Baufreimachungen berücksichtigt.
Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die E.DIS AG hat gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung keine Bedenken geäußert. Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet.
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.
Die sonstigen Anforderungen der E.DIS AG sind bei der Herstellung von Anlagen und Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist die Abstimmung der technischen Planer im Rahmen der technischen Planung mit den Ver- und Entsorgern vorzunehmen und unerlässlich.

10.5 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wärmeversorgung durch regenerative Energien vorgesehen. Eine Versorgung durch Gas und die Bereitstellung aus dem Netz der Hanse Werk AG ist dauerhaft und abschließend nicht vorgesehen. Es ist jedoch die Errichtung einer Grüngasstation möglich, die durch die Verwertung von Seegras die Energieversorgung übernehmen könnte. Alternative Möglichkeiten werden weiter untersucht. Die Anforderungen wie sie für die Ver- und Entsorger gelten, gelten dann auch für die Grüngasstation, die durch die Gemeinde vorgesehen ist. Unabhängig davon ist der Bestand an Versorgungsleitungen in Bezug auf Überbauungen zu berücksichtigen. Leitungsbestände befinden sich innerhalb der Klützer Straße.
Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Im Falle vorhandener Gasleitungen sind diese bei der Freilegung gegen Beschädigungen zu sichern.
Die einschlägigen Anforderungen der Hanse Gas sind bei der Herstellung von Anlagen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Leitungsverläufe sind zu beachten. Auf eine detaillierte Vorgabe der Anforderungen, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind, wird nicht eingegangen. Die Gemeinde beschränkt sich auf allgemein erforderliche Regelungen und die Schaffung des Satzungsrechts für die Bebauung. Leitungen übergeordneter Ver- und Entsorger zur Gasversorgung, wie der GDMcom sind nicht zu beachten. Die Anforderungen weiterer Ver- und Entsorger wurden im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes abgestimmt. Im öffentlichen Bereich vorhandene Leitungen und Anlagen wie z.B. der Hanse Gas GmbH, dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Die Anforderungen ergeben sich im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung.

10.6 Kaltwärmenetz zur Energieerzeugung

Durch die mit der Bewertung der Wärmeerzeugung beauftragten Ingenieure von Trigenius, dezentrale Energieversorgung, wurde eine Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes gegeben. Auch wenn

die Errichtung des Kaltwärmenetzes nicht favorisiert ist, wird weiterhin darauf eingegangen und die Möglichkeit offengehalten.

Bezugnehmend auf die vorangegangene Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes im Bereich des zu erstellenden Bebauungsplans 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aus dem November 2022 sowie der nachfolgenden Diskussionen und Korrespondenz wird für den B-Plan Nr. 38 ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeld zur Versorgung empfohlen.
Die entsprechenden Erläuterungen zum Funktionsprinzip sind Kapitel 5.1 der genannten Machbarkeitsprüfung zu entnehmen.
Eine konkrete Bemessung der vorgeschlagenen Lösung ist, basierend auf dem seinerzeitigen Planungsstand des Bebauungsplans, in Kapitel 5.2. ausgeführt. Hierbei dürfte die Auslegungsvariante II des Sondenfeldes der Flächenkulisse des aktualisierten Planstandes nach erster Einschätzung am nächsten kommen. Danach wurde seinerzeit ein Bedarf an 85 Erdwärmesonden à 100m Tiefe ermittelt.
Diese Angaben stellen den Planungsstand vom Abschluss der Machbarkeitsprüfung (Nov. 2022) dar und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativen Überprüfung und Anpassung hinsichtlich des geänderten Planstandes (insb. geänderte Bebauungsstruktur und Flächenkulisse).

Für die Regelung im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen im öffentlichen Bereich vorhanden, die dafür geeignet sind (Grünflächen und Stellplatzflächen, die ggf. hierfür in Anspruch genommen werden können). In Ermangelung konkreter Vorgaben, wird auf Festsetzungen verzichtet. Entsprechende Ausführungen finden sich unter Text-Teil B.

Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie von Trigenius vom November 2022 wird ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeldern zur Versorgung vorzugweise vorgesehen. Maßgebliche Erläuterungen und Hinweise sind der Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes vom November 2022 zu entnehmen. Sondenfelder werden nicht gesondert festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen können diese Sondenfelder in den Baugebieten, z.B. im Gebiet WA 1 (gebildet aus den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3, Bezeichnung gemäß Stand Entwurf) sowie auf Grünflächen vorgesehen werden. Der Bedarf an Erdwärmesonden wird wie folgt gesehen: 85 Erdwärmesonden a 100 m Tiefe. Diese Angaben entsprechen einem vorangegangenen Planungsstand und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativen Überprüfung und Anpassung in der Realisierungsphase. Die Anforderungen für die Bauleitplanung sind in der Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes vom 16.04.2024 enthalten. Dies wird Gegenstand der Plandokumentation. Mit dieser Plandokumentation wird geregelt, dass die Sonden sowohl innerhalb von Baugebieten als auch innerhalb von Grünflächen zulässig sein können. Die erforderlichen Forderungen aus einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt im Zuge der Abschichtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Die Anforderungen an Abstände und Planbedarfe, Oberflächenbeschaffenheit und Überbauung, die Beachtung der geologischen und hydrologischen Bedingungen, die Anforderungen an den Wasserschutz und Umweltschutz sind entsprechend im Rahmen der detaillierten Bewertung des Kaltwärmenetzes zu betrachten. Gegebenenfalls sind Übernahmen in die Bauleitplanung nach

entsprechend erfolgter Bearbeitung erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung wird derzeit auf die Verwendung von Erdwärmesonden verwiesen und die Zulässigkeit soll im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens oder nachfolgend abgeprüft werden.

10.7 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Zur Ausstattung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist die Erweiterung der bestehenden Telekommunikationslinien vorzunehmen. Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom ist bedarfsgemäß abzustimmen.
In den Straßen und Gehwegen oder ggf. unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Seitens der Telekom wurde in Bezug auf die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen auf Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien hingewiesen. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu prüfen.

Eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist.
- rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung gemacht werden.
- die rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant, sodass Leitungsrechte voraussichtlich nicht festzulegen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Während der Bauphase anfallender Abfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachgerecht zu entsorgen.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
Die Grundstücke sind gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.
Es ist zu berücksichtigen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- und 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt werden.
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist dauerhaft zu gewährleisten. Rückwärtsfahren des Abfallentsorgers ist zu vermeiden.
Die Gemeinde geht davon aus, dass durch das Netz der öffentlichen Straßen und durch die Befahrung der Stellplatzanlage im Bereich des WA1-Gebietes eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet werden kann. Für den Bereich des Gebietes WA 6 sind geeignete Stellplätze für Müllbehälter am Entsorgungstag solange zu gewährleisten, bis die Durchfahrung gesamtheitlich im Gebiet möglich ist.
Eine Wendeanlage, die auch für das FEC nutzbar sein soll, bietet die Möglichkeit zum Wenden für Müllfahrzeuge über die private Parkfläche. Dies ist zusätzlich durch Verträge zu ratifizieren. Im Bereich des Gebietes WA 2 wird für hinterliegende Grundstücke an den Stichwegen ein Müllbehälterabstellplatz an der öffentlichen Straße gesichert. Die Abfallbeseitigung ist somit gesichert. Für das FEC werden gesonderte Regelungen getroffen. Für die Befahrung des WA 6-Gebietes bzw. die private Parkfläche werden Verträge geschlossen. Für das SO FEC-Gebiet wird die Regelung zur Befahrung der privaten Parkfläche vor dem WA 6-Gebiet geregelt. Einzelne Stichwege für die Hinterliegergrundstücke im Gebiet WA 2 werden für die Müllentsorgung durch die Müllbehälteraufstellflächen an der Planstraße gesichert. Im Zusammenhang mit der Befahrung wird zusätzlich beachtet, dass in den Wohnstraßen keine Standorte festgelegt werden für die Einzelbäume. Einzelbäume werden nur an den Hauptstraßen festgesetzt. Für die Wohnstraßen erfolgt eine gebietstypische Regelung. Die Anzahl der Bäume wird entsprechend festgesetzt, jedoch nicht die Standorte. Die einschlägigen Hinweise für die Anforderungen der Müllentsorgung sind im Rahmen der technischen Planung zu beachten. Die Vorgaben der technischen Planung werden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt. Adäquat sind die Anforderungen für Müllbehältersammelplätze zu beachten.

11. Flächenbilanz

Für das Baugebiet wurde eine entsprechende Flächenbilanz gefertigt. Die Ergebnisse der Flächenbilanz sind im nachfolgenden für die Übersicht dargestellt. Es ergibt sich eine Gesamtfläche des Plangebietes von etwa 10,13 ha.

Baufläche		**qm**
WA 1.1		6.212,70
WA 1.2		1.791,40
WA 2		17.993,70
WA 3		4.878,00
WA 4		2.991,30
WA 5		4.241,70
WA 6		8.585,60
SO FEC		14.153,00
Gesamt:		**60.847,40**

Straßenfläche		**qm**
Wohnweg 5,00m WW1		166,50
Wohnweg 5,00m WW2		165,80
Wohnweg 5,00m WW3		181,30
Geh- und Radweg G+R		868,10
Wohnstraße W1		1.138,00
Wohnstraße W2		1.635,80
Planstraße A 13,50m		3.304,80
Planstraße B 13,50m		1.790,00
Planstraße A1 12,00m		1.840,70
Klützer Straße mit Gehweg		5.925,00
private Parkfläche Nord		2.812,60
private Parkfläche Süd		1.510,90
Verkehrsstraße zum FEC		54,70
Gesamt:		**21.394,20**

Versorgungsfläche		qm
Grüngas		250,00
RRB		2.653,40
Gesamt:		**2.903,40**

Grünfläche		**qm**
privates Gartenland		3.178,80
private Wiese Nord		2.687,70
öffentlicher Park Zentrum		649,10
private Wiese Süd		5.063,50
öff.Kommunikationsfläche		337,80
öff. Schutzgrün Wall		1.521,00
SGR		720,40
öff. Parkanlage		2.009,00
Gesamt:		**16.167,30**

Fläche/Summe	**qm**
Gesamt Baufläche	60.847,40
Gesamt Straßenfläche	21.394,20
Gesamt Versorgungsfläche	2.903,40
Gesamt Grünfläche	16.167,30
Gesamtfläche in qm:	**101.312,30**

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (Denkmäler nach Landesrecht).

Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ein Bodendenkmal, das mit „BD“ gekennzeichnet ist. Das Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“ befindet sich in der Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1, Flurstück 15/2.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige an die Denkmalfachbehörde weiter.
Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung der bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege-LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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 – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

13. Hinweise

13.1 Planzeichnung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde: Ostseebad Boltenhagen. Berührt sind die Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1 und die Gemarkung Boltenhagen Flur 1. Als zeichnerische Grundlage der Planzeichnung wurden verwendet: der Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft M-V, Stand 18. Juli 2018 mit Ergänzungen mit dem Lagebezug ETRS89_UTM33 und dem Höhenbezug DHHN92. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

13.2 Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).
Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV).

13.3 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist unbelasteter Oberboden während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht übernommen wird. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

13.4 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 zum letzten Tag im 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 (Amphiben, 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.

Insekten
Das Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt auf nachtaktive Insekten, insbesondere Nachtfalter, minimiert wird. Maßnahmen zum Schutz der Lebensräume seltener und geschützter Arten sind zu berücksichtigen. Direkte Lichtemissionen in angrenzende naturnahe Bereiche sind unzulässig.

13.5 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 24.03.2020 zu berücksichtigen.

13.6 Bodendenkmale

Da die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals nicht bekannt ist, wurden durch das LAKD M-V folgende Empfehlungen ausgesprochen, um die Eingrenzung des Verdachtsgebietes zu ermöglichen:

- Konkretisierung des Bodendenkmals durch Voruntersuchung, hier harte Prospektion, also durch Eingriff in den Boden, zur Sichtbarmachung der Funde (Baggersondagen, ggf. geomagnetische Untersuchung).
- Aufgrund der unklaren Ausdehnung des Bodendenkmals: Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf alle Bereiche im Plangebiet, die als Bauflächen ausgewiesen sind.

Die Realisierung der vorzubereitenden Untersuchung ist Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens. Die Voruntersuchung ist durch eine qualifizierte Fachfirma auszuführen.

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

13.7 Grünmaßnahmen

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert. Auf die darin enthaltenden Pflanzvorschläge wird hingewiesen.
Regelungen und Zuordnungen erfolgen für die Festlegung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 105.689,31 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) abzüglich derjenigen unter 7.2 geregelten, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.
Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen. Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 312 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20 Biotope sind durch geeignete Maßnahmen in der Gemeinde durch Inanspruchnahme von konkreten Maßnahmen in Ausgleichsflächenkonten in der Gemeinde abzusichern. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das § 20 Biotop abzusichern.

Zum Ausgleich für Rodungen und für Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche sind 77 Einzelbäume anzupflanzen.

Die Anpflanzungen erfolgen im Plangebiet wie folgt:
- an der Planstraße A - 9 Einzelbäume
- an der Planstraße A1 -13 Einzelbäume
- an der Planstraße B - 10 Einzelbäume
- an der Planstraße W1 mindestens 5 Einzelbäume
- an der Planstraße W2 – mindestens 2 Einzelbäume
- auf der nördlichen Park- und Spielplatzfläche – 9 Einzelbäume
- auf der südlichen Park- und Spielplatzfläche – 21 Einzelbäume, auch als Baumreihe zu werten
- auf der Kommunikationsfläche – 4 Einzelbäume
- auf den Flächen am straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Klützer Straße und auf der Grünfläche für den Lärmschutzwall - 5 + 14 Einzelbäume
- auf dem Gebiet WA6 – 17 Einzelbäume

In der Summe werden somit bis zu 109 Anpflanzungen erfolgen, die als Kompensation für Eingriffe durch Rodung oder Eingriffe in den Wurzelschutzbereich den Ausgleich bieten. Die nicht für den Ausgleich erforderlichen Ersatzpflanzungen können für andere Maßnahmen angerechnet werden.

Pflanzungen
Für die Pflanzungen werden folgende Pflanzempfehlungen gegeben:

Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sowie Einfriedungen der Stellplätze

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*

Die Pflanzmaßnahmen der Verkehrsanlagen und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Stellplätze herzustellen.
Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Wohngebäudes herzustellen.

13.8 DIN-Vorschriften

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Diese DIN-Vorschriften werden im Amt Klützer Winkel, Klütz, Schloßstraße 1, in dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

13.9 Munitionsfunde

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind

gebührenpflichtig zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

13.10 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige.

13.11 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

13.12 Gewässerschutz

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

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

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

13.13 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich

geschützten und nach dem § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 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 Ausnahmengenehmigungen 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.

Anforderungen an die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der Einzelbäume im Bereich des Lärmschutzwalls sind zu beachten oder die Wurzelschutzbereiche freizuhalten.

Voraussetzung für die Rodung gesetzlich geschützter Bäume bzw. für Eingriffe in deren Wurzelschutzbereich ist die Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

13.14 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.
Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920[3] und R SBB 2023[4]) 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“.
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.

13.15 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben wird nicht durch die Trinkwasserschutzzone berührt.

13.16 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

das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

13.17 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.

13.18 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.

13.19 Kaltwärmenetz zur Wärmeversorgung

Unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie von Trigenius vom November 2022 wird ein kaltes Wärmenetz mit Sondenfeldern zur Versorgung vorzugweise vorgesehen. Maßgebliche Erläuterungen und Hinweise sind der Machbarkeitsprüfung eines kalten Wärmenetzes vom November 2022 zu entnehmen. Sondenfelder werden nicht gesondert festgelegt. Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen können diese Sondenfelder in den Baugebieten, z.B. im Gebiet WA 1 (gebildet aus den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sowie auf Grünflächen vorgesehen werden. Der Bedarf an Erdwärmesonden wird wie folgt gesehen: 85 Erdwärmesonden a 100 m Tiefe. Diese Angaben entsprechen einem vorangegangenen Planungsstand und verstehen sich vorbehaltlich einer quantitativen Überprüfung und Anpassung in der Realisierungsphase. Die Anforderungen für die Bauleitplanung sind in der Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes vom 16.04.2024 enthalten. Dies wird Gegenstand der Plandokumentation. Mit dieser Plandokumentation wird geregelt, dass die Sonden sowohl innerhalb von Baugebieten als auch innerhalb von Grünflächen zulässig sein können. Die erforderlichen Forderungen aus einschlägigen Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt im Zuge der Abschichtung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren.
Vorsorglich werden die Maßnahmen berücksichtigt und hängen maßgeblich von der zukünftigen Entscheidung zur Energieentwicklung in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ab.

13.20 Schalluntersuchung

<u>Eislaufbahn</u>
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurden im Gutachten Nr. 043Q2 G1 die Anforderungen nach TA Lärm bereits geprüft. Durch den Kundenparkplatz ergeben sich keine relevanten Lärmeinwirkungen im Umfeld. Durch einen uneingeschränkten Betrieb der Eislaufbahn können allerdings Überschreitungen auftreten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden verschiedene bauliche, zeitliche und betriebliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Anforderungen können mit folgender beispielhaft gewählter Kombination aus Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden:

- Schallabsorbierende Südfassaden des FEC ($\alpha w = 0,8$)

- Lärmschutzwand (Höhe 2 m, Länge 42 m) entlang der Südseite der Eislaufbahn.
- Keine Nutzung der Eislaufbahn zwischen 06:00 – 07:00 Uhr und 14:00 – 15:00 Uhr
- Keine elektroakustische Beschallung der Eislaufbahn von 07:00 – 14:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr.

In Abhängigkeit von dem jeweiligen Betriebsszenario sind die entsprechenden Maßnahmen im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

13.21 Waldflächen und Waldabstandsflächen

Der resultierende Waldabstand für die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 309 wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Von der Überlagerung sind innerhalb des 30 m Waldabstandes die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens berührt. Die forstrechtliche Zustimmung wurde durch Mitteilung vom 23.09.2025 in Aussicht gestellt.

13.22 Örtliche Bauvorschriften

Für die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. LBauO M-V wird für Dächer und Fassaden eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen. Diese gilt parallel zum Bebauungsplan.

13.23 Melderecht

Um den Umgang mit Zweitwohnsitzen vorsorglich zu klären, wird durch die zuständige behördliche Bauleitplanung auf einen Ablaufplan hingewiesen. Das Melderecht gilt nicht adäquat zu den Anforderungen und Vorgaben des BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung. Anträge zum Wohnen sind deshalb differenziert einzufordern. Es sind konkret Anforderungen an das Dauerwohnen einzufordern. Zweitwohnsitze gelten nicht dem Dauerwohnen. Dies ist auch insbesondere bei Nutzungsänderungen zu beachten.

13.24 Oberboden und Erdarbeiten

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Vegetationsflächen vermieden werden. Dennoch eingetretene Verdichtungen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu beseitigen, damit das Wasseraufnahmevermögen wiederhergestellt wird. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Zur Minimierung der baubedingten Auswirkungen eignet sich laut zuständiger Behörde eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639[5] die aus einem Bodenschutzkonzept (BSK) und einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) besteht.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher

Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen insbesondere der §§ 4 und 7 BBodSchG und §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (n. F. vom 9. Juli 2021, in Kraft seit dem 1. August 2023) sind zu beachten.
Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind die anstehenden Böden entsprechend zu begutachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

[1] Die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei der DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Burggrafenstraße 6, 10787 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, Wesselinger 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 DIN Media GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 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, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

[5] Siehe DIN 19639 (2019) „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Die gedruckte Version ist erhältlich bei der DINMedia GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden. Für das Genehmigungsverfahren wird die Anwendung des Leitfadens „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ (BBB) des Bundesverbandes Boden e.V. empfohlen. Dieser ist direkt auf der Website des Bundesverbandes Boden e.V. unter https://www.bvboden.de/bodenkundliche-baubegleitung sowie als Druckversion bei der Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Genthiner Straße 30, 10785 Berlin, erhältlich. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

14.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird dieser Begründung ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Bauleitplanverfahrens beigefügt.
Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche werden durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten

ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt.
Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen maßgeblich zur Verbesserung der Aufenthaltsfunktion festgelegt. Am Rande des Plangebietes wird eine Grünfläche unter Berücksichtigung der Reliefenergie festgelegt, die auch für Zwecke der Regenwasserrückhaltung genutzt werden kann. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im erneuten Entwurf ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Anpflanzungen werden zur Abschirmung bzw. für den weichen Übergang in die offene Landschaft vorgesehen. Darüber hinaus wird der Ausgleich auf externen Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebietes erbracht.
Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter den entsprechenden Punkten zum Immissionsschutz dieser Begründung verwiesen.

14.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung (Nr. 38- Teil 1) wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung der Verkehrsinfrastruktur und die Neubebauung für das Wohnen sowie die Freizeitinfrastruktur geschaffen. Derzeit besteht keine planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung. Ohne Bebauungsplan wäre weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Die Gemeinde schafft nun Voraussetzungen für Wohnraum für Einheimische und für Personalwohnungen. Die Fremdenverkehrsinfrastruktur ist mit dem FEC auszubauen. Die Gemeinde hat die Auswirkungen durch das FEC überprüft und die Gutachten liegen der Bewertung zugrunde. Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Dies ist auch durch den Standort am Ortseingang begründet. Es erfolgt eine Gestaltung des Ortseingangsbereiches unter Berücksichtigung der bisherigen städtebaulichen Ausgestaltung. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 wäre die Schaffung von Voraussetzungen für den dringend benötigten Wohnraum nicht möglich.

14.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Fuß, per Fahrrad oder per Kraftfahrzeug (Kfz) erreichbar und gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz über die Landesstraße L01 angebunden.

14.4 Auswirkungen durch Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte werden an den Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches überschritten, jedoch werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht. Bereits im Prognose Nullfall (V0 – Prognose 2035), d.h. ohne die Planungen sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu verzeichnen. Eine Bewertung der Auswirkungen durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen erfolgt im Umweltbericht und in der Schalluntersuchung.

14.5 Auswirkungen auf die Belange der Kinder und Jugendlichen sowie Senioren/ Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des geplanten Konzeptes entsteht zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen, Kindertagesplätzen (Krippe/ Kindergarten), Grundschulplätzen, weitergehenden Schulplätzen oder auch zusätzlicher Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren und Pflegebedürftige. In gleichem Zuge werden möglicherweise Wohnungen oder Grundstücke mit Bebauung für Einheimische frei. Die Anforderungen an die soziale Infrastruktur werden durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der Haushaltsplanung beachtet.

14.6 Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Realisierung einschl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufstellung der Bauleitplanung ist erforderlich, um die Voraussetzungen für die Wohnbebauung und die beabsichtigte Freizeitinfrastruktur mit dem FEC auf der Fläche zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Verkehrsanlagen, der Ver- und Entsorgungsanlagen, der Wohnbebauung und der Freizeitinfrastruktur zu schaffen. Ohne die Aufstellung der Bauleitplanung ist die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht möglich.

Für die Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergeben sich unter Berücksichtigung der Grundsatzentscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zur Stärkung der Infrastruktur veränderte Zielsetzungen. Ausschlaggebend ist auch, dass sich die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung verändert haben. Mit dem Programm der Siedlungsentwicklung haben sich die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verändert. Anstelle der ursprünglich bestätigten Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird nun nur noch eine geringere Baulandentwicklung für das Wohnen bestätigt.

In diesem Zusammenhang wurden diverse Abstimmungen und Erörterungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen geführt. Die ursprüngliche Planungsabsicht kann so nicht mehr aufrechterhalten werden.

Durch Reduzierung der allgemeinen Wohngebiete bei gleichzeitiger Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für das FEC kann das Einvernehmen in Bezug auf die Wohnentwicklung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden.

Somit ergeben sich veränderte Zielsetzungen, die die Gemeinde durch die Aufnahme von Zielsetzungen für das Infrastrukturvorhaben des Family Entertainment Centers berücksichtigt. Die Nachweise zur Raumverträglichkeit sollen im Zuge des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan geschaffen werden.

Im Rahmen des erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 wurde die geänderte Plankonzeption überprüft und bewertet.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 gefasst, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ostseebad Boltenhagen zu schaffen. Im

städtebaulichen Konzept vom Februar 2016 werden die Zielsetzungen für den Gesamtbereich mit 4 Teilflächen dargestellt. Innerhalb des Bereiches sind die Teilflächen 1 bis 3 für Wohnbebauung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebots vorgesehen.

Es handelt sich um ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am Ortseingang. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu sehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte den Ortseingangsbereich insgesamt attraktiver gestalten und zusätzlich Möglichkeiten für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe schaffen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden für die Teilbereiche ursprünglich etwa 300 Wohnungen für die Gesamtentwicklung vorgesehen.
Zwischenzeitlich hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen den Bebauungsplan gegliedert in die Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 (mögliche Erweiterung). Mit dem Bebauungsplan für den Teil 1 werden die Voraussetzungen für den Wohnraum geschaffen. Die Flächen befinden sich in Verfügbarkeit der Gemeinde. Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 ist entsprechend Zielsetzung des Flächennutzungsplanes die Realisierung von Vorhaben für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum in das Gesamtkonzept integriert

Die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich ausschließlich auf die Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1; die Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 (mögliche Erweiterung) werden unabhängig betrachtet. Dabei sind die bereits vom Teil 1 ausgehenden Auswirkungen wiederum als Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, Grundstücke für einheimische Familien vorzugsweise mit Kindern und für Mitarbeiter zu schaffen. Entsprechende Angebote für die Bereitstellung des Wohnraums zu geförderten Bedingungen werden parallel zur Bauleitplanung vorbereitet.
Es besteht die Zielsetzung Wohnraum in Wohnungen sowie im Wohneigentum, gebildet aus Stadtvillen, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Beteiligungsverfahren mit den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 38 und den damit im Zusammenhang stehenden gutachterlichen Bewertungen durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Beteiligung vom 17.07.2024 (überwiegend) am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit, der

Nachbargemeinden und von Verbänden eingegangen. Die Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägung unterzogen.

Raumordnerische Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben und Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung und der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung ergeben sich Anforderungen im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens.

Die Gemeinde benötigt die Wohnkapazitäten für Einheimische und für dringend benötigte Arbeitskräfte.
Die für die Tourismus- und Wirtschaftsentwicklung zuständigen Ministerien fordern die Bereitstellung der Wohnungen für Arbeitskräfte. Diesem stellt sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Der Nachweis für die Übereinstimmung mit dem Ziel der Landesplanung in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft wurde geführt.

Aufgrund der aktualisierten Bewertungsgrundlage für die Siedlungsentwicklung und Wohnbauflächenentwicklung für die Einschätzung[3] der Raumordnung und Landesplanung hat sich der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde geändert. Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 erfolgt im erneuten Entwurf unter Berücksichtigung der neuen Bewertungsgrundlagen. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich gemäß RREP WM (TF SE) Programmsatz 4.2 (5) **Z** auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zusätzlich zu beachten, dass es sich um einen Siedlungsschwerpunkt handelt.

Eine detaillierte Darstellung zu Anforderungen und Belangen der Raumordnung und Landesplanung finden sich im Städtebaulichen Teil 1 unter Punkt 3 der Begründung. Die Beteiligung mit dem erneuten Entwurf wird aufgrund veränderter Zielsetzungen durch Nutzungsänderung des WA1.3 zum Sondergebiet „FEC“ notwendig.

Die Gemeinde hat sich mit dem Bebauungsplan Nr. 38 und den Flächen beschäftigt. Das Konzept ist mittlerweile unter Berücksichtigung der Anträge eines Vorhabenträgers für das Family Entertainment Center und unter Berücksichtigung der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung überarbeitet worden, um hier auch infrastrukturell die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte im Zusammenhang mit einer Variantenuntersuchung verschiedene Standorte für die Ansiedlung des FEC betrachtet. Vorzugsstandort ist der Bereich am Ortseingang aus Richtung Klütz. Hier sind bisher im langfristigen Konzept unmittelbar angrenzend an die Einzelhandelsflächen Sondergebiete für Sport und Freizeit im Flächennutzungsplan dargestellt. Es war im Vorentwurf des

[3] vgl. Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM (TF SE)

Flächennutzungsplanes der 9. Änderung bereits dargestellt, dass neben Sport und Freizeit auch touristische Infrastruktureinrichtungen zulässig sein sollen. Auf der Fläche lässt sich derzeit aufgrund von ungeklärten Eigentumsverhältnissen das Vorhaben nicht realisieren. Deshalb ist beabsichtigt, unmittelbar angrenzend im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 Flächen für die dringend benötigte Infrastruktur vorzubereiten und die planungsrechtliche Regelung im Bebauungsplan Nr. 38 zu schaffen. Die Gemeinde sieht hier die Möglichkeit eine gesamtheitliche Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen. Insofern wird aus Sicht der Gemeinde auch das Grundkonzept der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet nicht wesentlich verändert. Zudem sind dann innerhalb des Gebietes in Bezug auf die Wohnfunktion die Übereinstimmungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzustellen. Die Raumverträglichkeit für das Family Entertainment Center ist entsprechend nachzuweisen und darzustellen. Das Family Entertainment Center (FEC) soll als Infrastruktureinrichtung in das Plangebiet eingebettet werden. Die Nutzungsänderung eines Allgemeinen Wohngebietes zu einem Sondergebiet für das FEC ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde und die Anpassung an den kommunalen Entwicklungsrahmen. Auf den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38, die für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt sind, sollen die Zielsetzungen zur Deckung und Sicherung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Gemeinde abgesichert werden.

Der gesamte kommunale Entwicklungsrahmen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beträgt laut Amt für Raumordnung und Landesplanung 4,8 ha. Mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Bebauungsplan Nr. 38 von 4,6 ha kann eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Raumordnung für die kommunale Wohnbauflächenentwicklung hergestellt werden.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich aus landesplanerischer Sicht im Tourismusschwerpunktraum im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde ist ein beliebtes Ziel für Familien-, Kur- und Gesundheitstourismus. In der Raumordnung hat die touristische Entwicklung Vorrang und soll gestärkt werden. Aufgrund begrenzter Kapazitäten entlang der Ostseeküste ist für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vor allem eine Qualitätsverbesserung und die Komplettierung der Angebote vorrangig umzusetzen.

Das geplante Vorhaben des Family Entertainment Center (FEC) kann aufgrund des breitgefächerten Angebotes und der entsprechenden Infrastruktur diesen Zielsetzungen entsprechen. Als größere Freizeitanlage ist es geeignet Wirtschafts- und Arbeitsmarkteffekte für die Region zu bewirken. Zur Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild befindet sich der Standort im Siedlungsgefüge des Ostseebades und in Angrenzung an bebaute Bereiche und wird durch eine leistungsfähige innerörtliche Verkehrsanbindung erschlossen.

Für das FEC bestehen raumordnerische Vorbehalte, die gesondert zu regeln sind. In einer Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) sind die Inhalte der Planung in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zu bewerten. Für das FEC erfolgte noch keine Zustimmung seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) M-V. Hier sind noch weitere Abstimmungen notwendig, die parallel zur Bauleitplanung geführt werden. Mit dem erneuten Entwurf sind die planungsrelevanten Inhalte bezüglich des FEC

mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung in Übereinstimmung zu bringen.

Die maßgebliche Prüfung der Belange und Auswirkungen laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, § 2 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 der UVPG) kann hier aus Sicht der Gemeinde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die maßgebliche Bewertung der dargestellten Belange erfolgte bereits auf der Ebene des Umweltberichtes zum Entwurf. Für den erneuten Entwurf werden geänderte und ggf. zusätzliche Anforderungen an die Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter berücksichtigt und dargestellt.
Zusätzliche Auswirkungen durch Schall und Verkehr wurden erneut durch entsprechende Fachgutachter betrachtet. Durch die Festsetzung und Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Die Anforderungen wurden ergänzend mit dem erneuten Entwurf dargestellt.

Laut raumordnerischer Einschätzung[4] werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 49 für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen Redewisch und die vorgesehenen Personalwohnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Hotel aja Resort Boltenhagen“ nicht auf den Entwicklungsrahmen der Gemeinde angerechnet.

Eine abschließende Erklärung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL WM) zur Wohnbauentwicklung erfolgte. Das AfRL WM geht davon aus, dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß den Programmsätzen 4.2 (5) und (6) TF SE hergestellt werden kann. Für die Belange der Raumordnung in Bezug auf das FEC sind noch weitere Abstimmungen notwendig. Hier steht die abschließende Erklärung durch das AfRL WM noch aus. Die Abstimmung und Bewertung soll im Rahmen des laufenden Verfahrens erfolgen.

Auch die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bearbeitet. Die Gemeinde ändert ihre Bauleitplanung durch das Vorhaben das FEC. Das Verfahren mit dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan wurde bereits durchgeführt. Die Gemeinde führt das Verfahren mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes fort.

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

Charakteristik des Plangebietes
Die Gemeinde Boltenhagen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, und wird kleinräumig dem Gebiet „Klützer Winkel“ zugeordnet. (GLRP – Karte 1: Naturräumliche Gliederung).
Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen befindet sich am westlichen Ortseingang der Ortslage Boltenhagen. Es umfasst das Gebiet westlich der

[4] Vermerk Abstimmungsgespräch zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 23.07.2025, um 10.00 Uhr im Amt für Raumordnung und Landesplanung. Der Vermerk gilt als raumordnerische Zustimmung für das Wohnen.

Landesstraße 03 zwischen Wichmannsdorf und dem Gewerbebereich (MARKANT, ALDI) der Ortslage Boltenhagen.

Standort
Der Standort befindet sich in touristisch geprägter Lage des Ostseebads Boltenhagen (Landkreis Nordwestmecklenburg). Die Einbindung in den B-Plan B38 gewährleistet kurze Wege zwischen Haupteingang, Parkierung und Andienung. Durch die innenliegende Ausrichtung der Attraktionen und die Konzentration lärmintensiver Nutzungen im Gebäude wird das Umfeld geschützt; eine sensible Fassaden- und Freiraumgestaltung sorgt für eine klare Adressbildung.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus Teil 1 und Teil 2, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 22,3 ha. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 beansprucht eine Fläche von ca. 10,13 ha, der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 hat eine Größe von ca. 12,21 ha. Innerhalb des Teil 1 des Bebauungsplanes sind ca. 4,61 ha als allgemeine Wohngebiete und ca. 1,42 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ festgesetzt. Die Baufläche beläuft sich insgesamt auf ca. 6 ha.
Innerhalb des Teil 2 des Bebauungsplanes sind etwa 6,2 ha als Baugebiete für Infrastruktur und Wohnen vorgesehen, für Infrastruktur etwa 3,8 ha. Für das Wohnen etwa 2,4 ha.

Projektprofil
Mit dem Projekt entsteht im Ostseebad Boltenhagen ein modernes, ganzjährig nutzbares Freizeit- und Erlebniszentrum. In der bisherigen Kommunikation wird dies als “Familiy Entertainment Center” (FEC) bezeichnet. Das Angebot bündelt familienfreundliche Indoor-Attraktionen, integrierte Gastronomie sowie flexible Eventflächen unter einem Dach und schafft damit eine wetterunabhängige Ergänzung zum bestehenden Tourismusprofil des Ortes.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanbereichs B38 auf der Teilfläche WA1.3. Der kompakte Hauptbaukörper umfasst eine Grundfläche von rund 3.120 m² bei einer Bruttogeschossfläche von etwa 7.800 m². Ergänzt wird er durch eine eigenständige Mehrzweckhalle mit ca. 380 m² Grundfläche (BGF ca. 760 m²). Auf dem rund 14.600 m² großen Teilgrundstück entstehen etwa 120 Stellplätze auf ca. 4.200 m²; eine Teilfläche wird in der Wintersaison zu einer öffentlich zugänglichen Eisbahn umgenutzt.

Im Regelbetrieb werden etwa 38 Vollzeitäquivalente beschäftigt; zusätzliche Ausbildungsplätze sind vorgesehen.

Vorbelastungen
Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemitteln und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen. Ein Teilbereich der Fläche wird als Dauergrünland genutzt, die auch zeitweise vom Zirkus genutzt wird.
Durch die vorhandene Wohnbebauung in Wichmannsdorf, die angrenzenden Einkaufsmärkte (ALDI und MARKANT) in Boltenhagen und die Lage des Plangebietes an der Landesstraße 03 liegen bereits anthropogene

Vorbelastungen vor. Diese Beeinträchtigungen werden durch die Geräuschimmissionen der angrenzenden Verkehrswege verstärkt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept. Es werden Allgemeine Wohngebiete, das Sondergebiet „FEC“ sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Es sind Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.
Der naturräumliche Bestand wurde aufgenommen und bewertet, ebenso der flächenhafte Eingriff.

Bedarf an Grund und Boden
Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 -Teil 1 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,13 ha. Der Plangeltungsbereich umfasst Flächen der Allgemeinen Wohngebiete, das Sondergebiet „FEC“, Verkehrsflächen und Grünflächen. Für die geplanten Flächennutzungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und in Anspruch genommen.

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.
Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.
(Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 06.08.2009, Seite 2542, Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009.

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

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen von 2021. Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert. Nach § 19 NatSchAG M-V - Schutz der Alleen sind Alleen sowie einseitige Baumreihen entlang von Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Ein Verbot gilt für ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen durch die untere Naturschutzbehörde möglich. Unvermeidbare Eingriffe in gesetzlich geschützte

Bäume sind vom Verursacher durch Ersatzpflanzungen auszugleichen bzw. durch Ausgleichszahlung zu ersetzen.

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.
Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

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 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP-MV) 2016 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 ist für den vorliegenden Bebauungsplan beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.3 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.

4.2.4 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 Bebauungsplanes Nr. 38 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. Nordwestlich des Plangebietes sind naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen (ohne Feuchtwälder) sowie stark wasserbeeinflusste Grünländer mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands dargestellt. Das nordwestlich des Plangebietes dargestellte Fließgewässer wird als bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet >10 km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte beschrieben.

Karte II – Biotopverbund
Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich eines Biotopverbunds ohne Belang. Es befindet sich außerhalb von Biotopverbundsystemen im weiteren Sinne. Nordwestlich des Plangebietes ist ein Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt. Es handelt sich hier gemäß Liste im „VI Anhang – VI.4 Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne“ um Nr. 10 – Küstenlandschaft Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave.

Karte III – Maßnahmen
Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen. Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 38 sind für die Fließgewässer gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten sowie eine Regeneration gestörter

Naturhaushaltsfunktion naturferner Fließgewässerabschnitte aufgeführt. Für die nördlich des Plangebietes liegenden Feuchtlebensräume des Binnenlandes sind pflegende Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlandes sowie ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore beschrieben.

Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung
Das Plangebiet des Bebauungsplanes B 38 liegt südöstlich 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. Nordwestlich des Plangebietes ist als Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxi nach § 5 Abs. 4 BNatSchG ein naturschutzfachlich bedeutsames Biotop des Offenlandes beschrieben. Ein bedeutsames Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km² ist zum Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen ist nordwestlich des Plangebietes dargestellt.

Karte VI – Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung
Zur potentiellen Wassererosionsgefährdung im Offenland erfolgen für das Plangebiet keine Angaben.

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 zuzuordnen (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 nordwestlich angrenzenden Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
Textkarte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume: Das Plangebiet befindet sich im Bereich mit geringer hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 3) der an Siedlungsflächen und eine Landesstraße angrenzt.
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.

4.2.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Landschaftsplan vom Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38 als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Naturnahe Parkanlage, extensive Pflege dargestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist. Die Darstellung der Bauflächen im Landschaftsplan von 2004 entspricht im Wesentlichen der Darstellung der Bauflächen in der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Erfordernisses zur Bereitstellung von Flächen für dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass die Planungsabsicht vereinbar ist. Alternativen für eine andere Ausweisung von Wohnbauflächen für diesen Bedarf und für die Bedarfsgruppen bestehen nicht.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete und Schutzobjekte werden hier in dieser Zusammenstellung für den Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 38 dargestellt.

Natura 2000-Gebiete

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

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“,
- ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes
- DE 1934-302 „Wismarbucht“,
- ca. 2,5 km östlich des Plangebietes

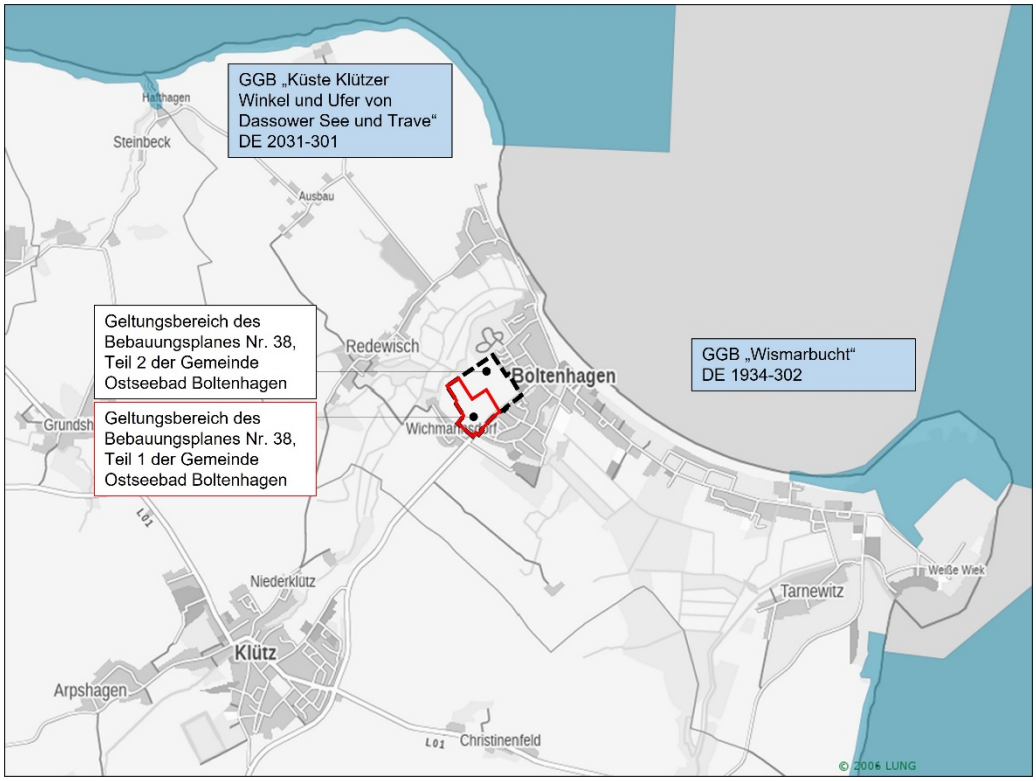


Abb. 10: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“,
- ca. 0,5 km nordöstlich des Plangebietes

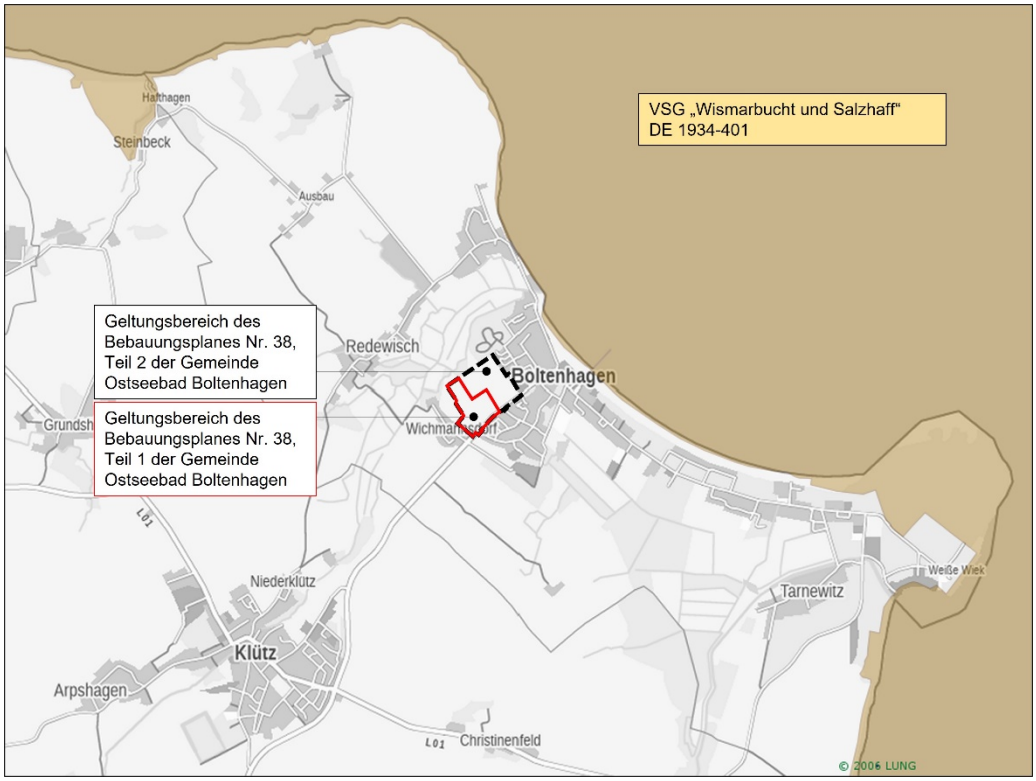


Abb. 11: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Für die weitere Beurteilung sind insbesondere 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) sowie das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) zu beurteilen. Die Schutzgebiete werden im Folgenden beschrieben.

<u>GGB „Wismarbucht" (DE 1934-302)</u>
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.

Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 (und auch der Teil 2) überplant keine Teilflächen des GGB „Wismarbucht", hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen nicht von vornherein auszuschließen sind. Im Rahmen einer Vorprüfung wird der Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit erbracht.

<u>GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301)</u>
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 KalkTrockenrasen (LRT 6210), die Übergangs- und Schwingrasenmoore (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 FFHGebietes DE 2031-301 verbunden sind die Habitate von sechs Anhang II-Arten. Der hervorragende Erhaltungszustand der Anhang II-Arten Fischotter, Schmaler 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 angenzenden 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.
Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 (und auch der Teil 2) überplant keine Teilflächen des GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave", hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen nicht von vornherein auszuschließen sind. Im Rahmen einer Vorprüfung wird der Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit erbracht.

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*“.
Der Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 (und auch der Teil 2) überplant keine Teilflächen des VSG „Wismarbucht und Salzhaff“, hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen von vornherein nicht auszuschließen sind. Im Rahmen einer Vorprüfung wird der Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit erbracht.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG)
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. 2,5 km östlich des Plangebietes

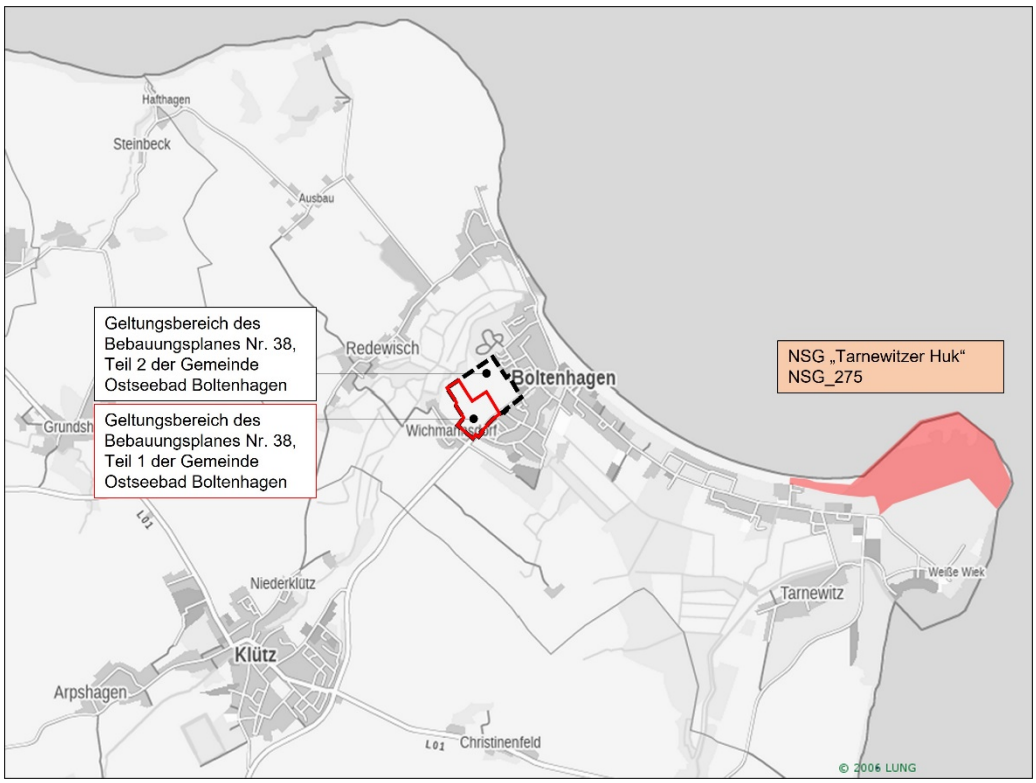


Abb. 12: Lage des Naturschutzgebietes, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. In der Nähe der Eingriffsorte gelegene, gesetzlich geschützte Biotope, werden in den Abbildungen 13 und 14 dargestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1:

- NWM06660 Biotopname: Baumgruppe; Weide; Kopfbaum

  Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
  (anteilig)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 2:

- NWM06668

Biotopname: temporäres Kleingewässer
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. (vollständig)

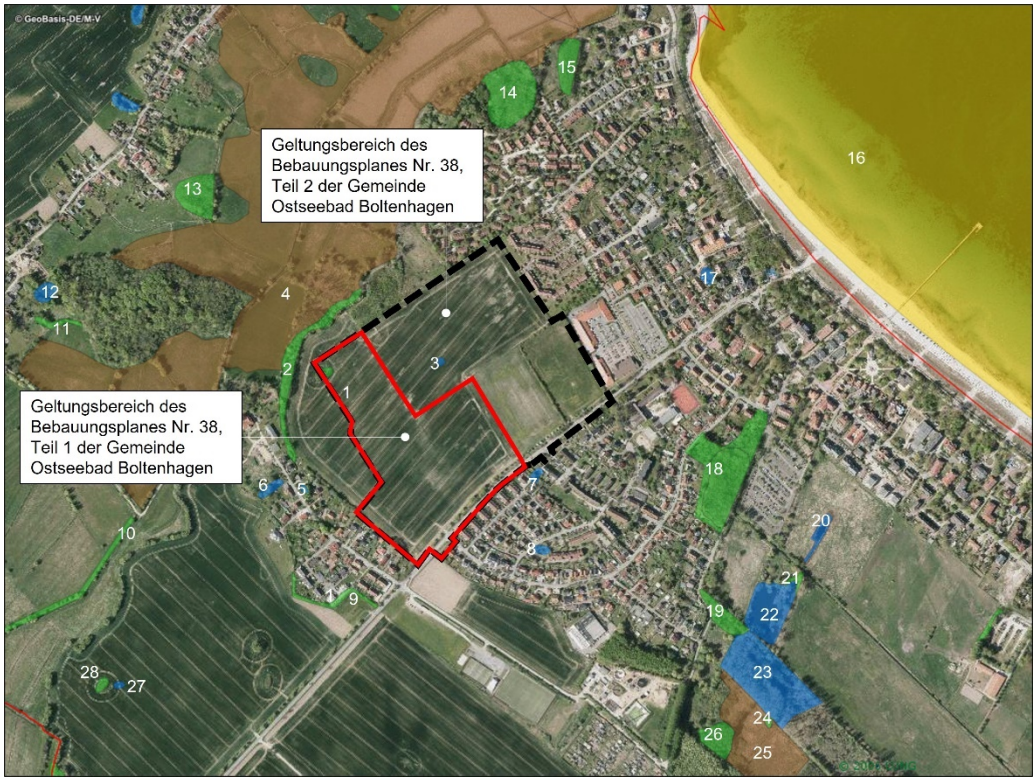


Abb. 13: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

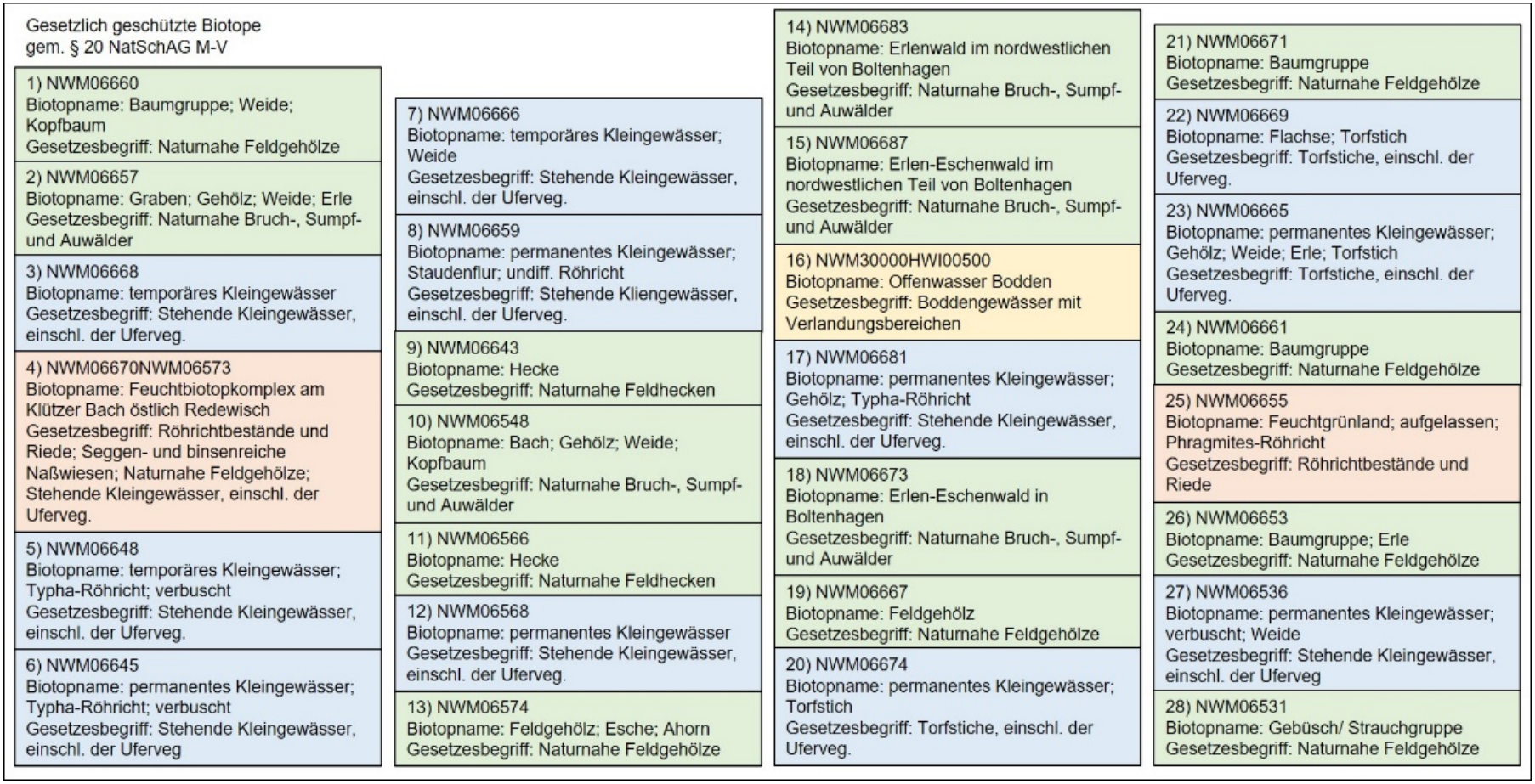


Abb. 14: Beschriftung der in Abbildung 12 dargestellten gesetzlich geschützten Biotope

Innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 2 befindet sich im Anschluss an die vorhandenen Einzelhandelsmärkte eine Heckenstruktur. Die Bewertung der Heckenstruktur erfolgt außerhalb dieses Verfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 und in dem separat durchgeführten Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Eine detaillierte Bewertung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist nicht vorgesehen.

Trinkwasserschutzgebiete

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

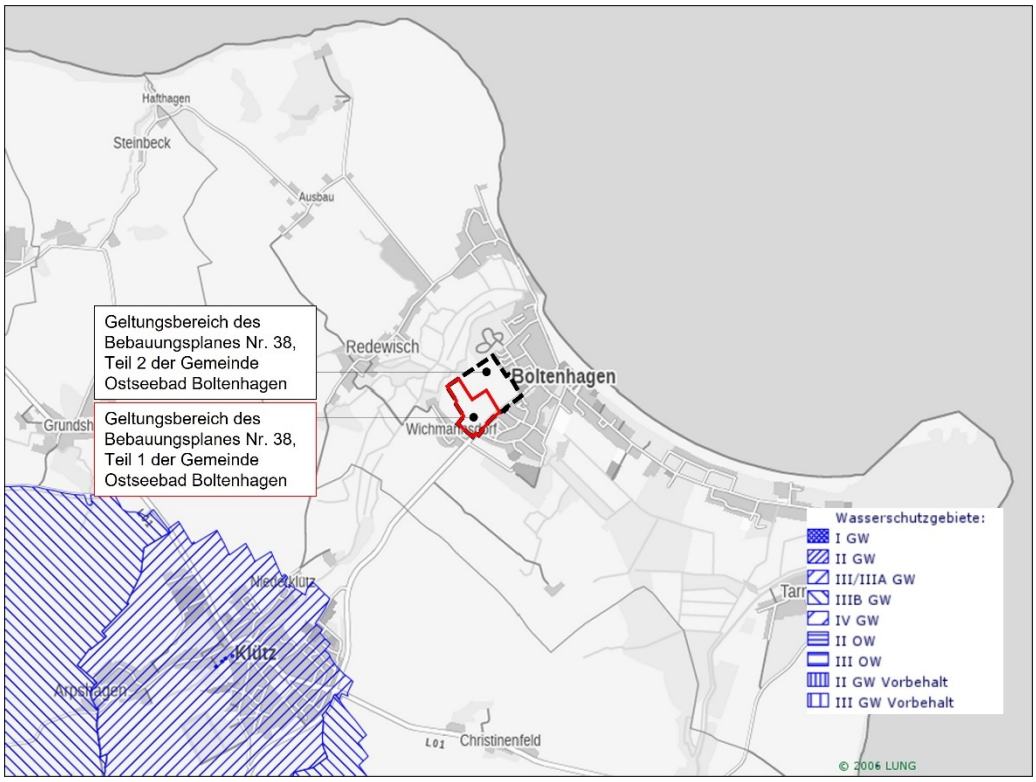


Abb. 15: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

Küsten- und Hochwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der Küsten- und Hochwasserschutzgebiete. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind insgesamt nicht betroffen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) zu beachten ist[5].

[5] Siehe Amtsblatt der Europäischen Union: Richtlinie 2007/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken. Die entsprechenden Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.

Bodendenkmal

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ein Bodendenkmal, das mit der Farbe „Blau“ in der Karte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) M-V gekennzeichnet ist. Im Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes wird das Bodendenkmal mit „BD“ gekennzeichnet. Das Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“ befindet sich in der Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1, Flurstück 15/2. Eine ausführliche Betrachtung und Bewertung der Belange des Bodendenkmals finden sich unter Punkt 6.3.10 und 6.5.10 des Umweltberichts.

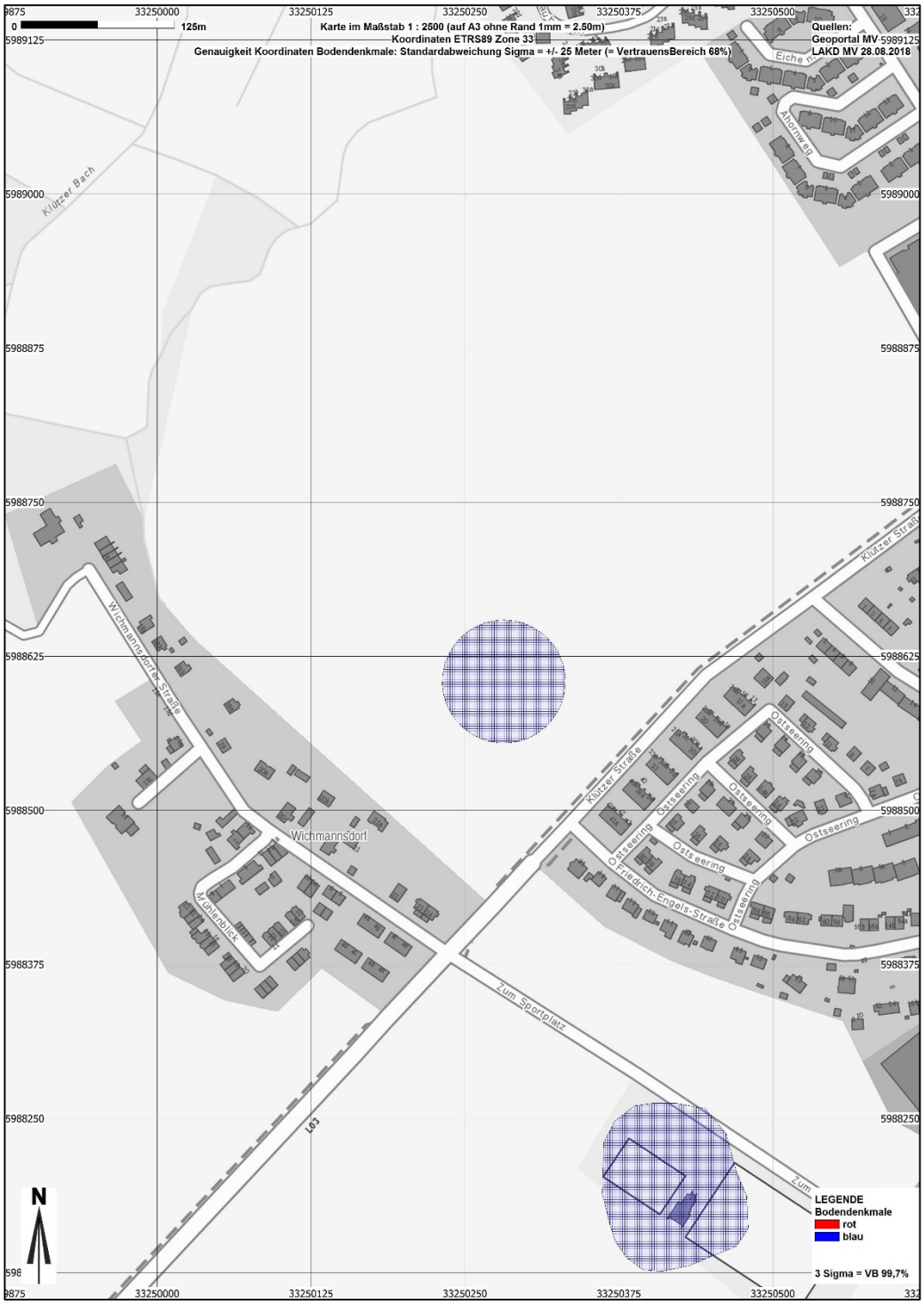


Abb. 16: Karte Lage Bodendenkmale aus Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 30.08.2018

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 Detaillierungsrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen die unter Punkt 11.4 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan zugrunde.

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

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

Landkreis Nordwestmecklenburg (21.09.2018)
Fachdienst Bauordnung und Umwelt
Eingriffsregelung:
Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von 2018.
Baum- und Alleenschutz:
Beachtung der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V.
Landschaftsplanung:
Keine Einwände oder Bedenken.
Artenschutz:
Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind darzustellen.
Biotopschutz:
Fachgutachtliche Prüfung der Beeinträchtigungen von Biotopen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe.

Natura 2000:
Nachweis der Verträglichkeit für die GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sowie für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Landesforst M-V (13.09.2018)
Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (18.09.2018)
Hinweis darauf, dass es hinsichtlich des Verkehrslärms zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die schützenswerte Bebauung kommen kann. Beurteilung der Geräuschimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der 16. BImSchV. Sowie Durchführung einer Schallimmissionsprognose nach 18. BImSchV in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie-MV.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (28.08.2018)
Ermittlung Kompensationsbedarf. Wiederherstellung zerstörter Drainagen. Ausgleich für den Entzug landwirtschaftlicher Flächen.
Das Plangebiet befindet sich nicht in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse.
Belange des Amtes bezüglich des Naturschutzes sind nicht betroffen. Gewässer erster Ordnung werden nicht berührt. Auskünfte zu schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen erteilt das LUNG M-V, Güstrow.
Immissionsschutz- und abfallrechtliche Belange, die die Zuständigkeit des StALU berühren, liegen nicht vor.

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ (13.09.2019)
Anlagen des Verbandes sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Alte Drainagen sind bei der Erschließung zu berücksichtigen. Hydraulische Kapazitäten zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Klützer Bach sind hinreichend vorhanden.

Bergamt Stralsund (09.11.2018)
Es werden keine bergbaulichen Belange berührt.

BUND M-V e.V. Landesverband M-V. (12.09.2019)
Der BUND lehnt die Ausweisung neuer Baugebiete ab, um den Flächenverbrauch mittelfristig zu stoppen. Der Innenentwicklung und der Bestandssanierung ist Vorrang einzuräumen.
Die gesetzlich geschützten Biotope sind zu erhalten.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (30.08.2018)
Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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:
- Vorortbegehungen 2019 und 2023/ 2024 (maßgebliche Vorortbegehungen) durch den Entwurfsverfasser,
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 38 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/ergebn22.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- 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). Bei den baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um zeitlich begrenzte Faktoren während der Bauzeit; diese werden im Wesentlichen nach folgenden Kriterien bewertet:
    - Flächeninanspruchnahme durch Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Baufeldfreimachung, Bodenumlagerungen, Bodenaushub, Baugruben
    - Wasserhaltungsmaßnahmen
    - Bodenverdichtung, Bodenabtrag
    - optische, akustische und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr, Bautätigkeiten).
- Anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft). Anlagebedingte Wirkfaktoren, die dauerhaft wirken werden im Folgenden benannt:
    - (Teil-)Versiegelung durch u. a. Gebäude, Anlagen für die technische Infrastruktur, Rammpfosten, Verkehrsflächen,
    - Veränderung der Bodenwasserverhältnisse,
    - optische Wirkungen (technische Überprägung der Landschaft)
    - Nutzungsextensivierung in den WA,
    - Anlage von Grün- und Maßnahmenflächen,
    - Einfriedungen (Zerschneidung).
- Betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft). Bei den betriebsbedingten Wirkungen handelt es sich maßgeblich um folgende Wirkfaktoren:
    - visuelle, optische und akustische Emissionen (Beleuchtung, Verkehr, Bewegung Anwohner)
    - Flächenbewirtschaftung (Mahd/Beweidung)

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom 20. September 2019 erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten im Zeitraum vom März bis Juli 2019 Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Ergänzungen erfolgten durch Aufnahmen und Überprüfungen 2023 und 2024. Eine Präzisierung und die entsprechende Anpassung des Fachbeitrags erfolgten im Rahmen des erneuten Entwurfs für den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 im September 2025. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert.

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich des ursprünglich zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 38; eine differenzierte Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 38 – Teil 1 wird nicht als erforderlich angesehen. Es umfasst fast ausschließlich Ackerflächen (Feldblock DEMVLI083AB20089) in der Größe von ca. 23 ha. Im Jahr 2019 wurde dieser Acker mit Getreide bestellt. Im Jahr 2025 wurde die Fläche mit Mais bebaut und als Mais-Labyrinth genutzt. Der Feldblock DEMVLI083AB20090 war im Jahr 2019 noch vorhanden. Die Fläche, die überwiegend als Dauergrünland genutzt wird (Feldblock DEMVLI083AB20090), ist nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches für den B-Plan Nr. 38 – Teil 1; die Fläche hat eine Größe von ca. 1,9 ha und liegt innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2. Diese Fläche ist 2025 kein Feldblock mehr und wird als Grünfläche genutzt. Die Fläche war 2019 ebenfalls Bestandteil des Untersuchungsgebietes (1,9 ha). Die Grünlandfläche wird zeitweise von einem Zirkus genutzt.[6]

<u>Brutvögel</u>

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte 2019 eine aktuelle Erfassung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes. Im Jahr 2025 erfolgte eine Plausibilitätsprüfung des Gebietes. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

[6] Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019, Stand September 2025)

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt siebenmal in den Monaten März bis Juli 2019 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden und junge führenden Vögel registriert.

Es konnten insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare	Außerhalb des Gebietes
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg	-	-	1	x
2	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg	-	-	1	-
3	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg	-	-	1	x
4	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg	-	-	1	x
5	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg	-	-	2	x
6	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg	-	-	5	x
7	Wachtel	*Coturnix coturnix*	X	Bg	-	V	1	x
8	Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	X	Bg	-	-	1	x
9	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	X	Bg	-	-	3	x
10	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg	-	-	3	x
11	Blaumeise	*Parus caerulescens*	X	Bg			1	x
12	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg	-	-	2	-
13	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-	2-3	-
14	Goldammer	*Emberiza citrinella*	X	Bg	V	-	1	-
15	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	3	3	4-5	-

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen
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.

Es handelt sich insgesamt um das Artenspektrum einer Ackerfläche mit angrenzenden Gehölzstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Feldlerche. Sie kommt auf den Ackerflächen in etwa 4-5 Brutrevieren vor. Dieser Brutbestand ist jedoch nur dann vorhanden, wenn Getreide angebaut wird. Dies war im Jahr 2019 der Fall. Der überwiegende Teil der Arten brütet in den

Randstrukturen und Hecken im Nordosten und der Ortslage Wichmannsdorf. In der Ortslage überwiegen aber Arten der Siedlungen, die an die Nutzung angepasst sind. Die Heckenstruktur westlich des Plangeltungsbereiches beherbergt aufgrund der angrenzenden Siedlung keine gefährdeten oder streng geschützten Arten. Einmal wurde die Wachtel am 28. Mai 2019 verhört. Sie brütet aber nicht im Untersuchungsgebiet. Offensichtlich wurde die Art dort durch Jagdausübungsberechtigte angesiedelt.
Von allen in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungsdaten, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

Feldlerche
Die Feldlerche kam bei den Kartierungen im Jahr 2019 in einem Brutrevier im Plangeltungsbereich vor. Ein Brutrevier liegt in Richtung der Niederung des Klützer Baches außerhalb des Plangeltungsbereiches in der Wirkzone 1. Der Acker war im Jahr 2025 überwiegend mit Mais bestellt. Die Art ist besonders geschützt und ist in den Roten Listen der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSLAVY ET AL. 2020) mit dem Gefährdungsgrad 3 (gefährdet) angegeben.

Die Feldlerche benötigt als Bruthabitat Ackerflächen und beweidetes Grünland. Maisäcker und Rapsäcker besitzen eine untergeordnete Bedeutung ebenso wie Mehrschnitt-Grünland zur Silagegewinnung. Aufgrund der Fruchtfolge im Ackerland wechselt somit die Bedeutung als Bruthabitat der Feldlerche. Im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung und der stichprobenartigen Kartierung im Zusammenhang mit anderen Projekten im Jahr 2025 wurden im Jahre 2025 keine Brutreviere der Feldlerche festgestellt. Maßnahmen werden deshalb nicht mehr vorgesehen für die Feldlerche.

Feldlerchen meiden Hecken und andere zusammenhängende vertikale Strukturen. Gebäude spielen bei Meidungsverhalten eine untergeordnete Rolle. Es werden etwa 100 m zu vertikalen Strukturen gemieden. Die Bestandsdichte beträgt in optimalen Ackerflächen etwa 3 bis 5 Brutpaare je 10 ha. Diese Bestandsdichte wurde im Jahr 2019 erreicht.

Reptilien
Es erfolgte im Zeitraum von April bis Juli 2019 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

Es konnten insgesamt 2 Reptilienarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 2: Artenliste der Reptilien (BAUER)

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	***Lacerta vivipara***	**Bg**	**3**	**-**	**-**
Ringelnatter	***Natrix natrix***	**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.

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse in den Randstrukturen, außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen (siehe Gutachten). Diese Arten wurden ebenfalls bei den Begehungen im Gelände festgestellt. Alle Arten reproduzieren sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten wie der Kreuzotter und der Blindschleiche ist ebenfalls auszuschließen.

Bemerkungen zu den festgestellten Arten:

Ringelnatter (*Natrix natrix)*
Die Ringelnatter ist eine tagaktive Schlange, die sich hauptsächlich von Amphibien und deren Entwicklungsstufen, Fischen und gelegentlich von Kleinsäugern ernährt. Voraussetzung dafür ist eine relativ stabile Amphibienpopulation bzw. ein Bestand an Jungfischen. Sie besiedelt hauptsächlich Uferbereiche und feuchte Grünländer. Um ihren hohen Wärmebedarf zu decken, benötigt sie sonnenexponierte offene Stellen. Weiterhin benötigen die Ringelnattern ausreichend Unterschlupf- und Überwinterungsmöglichkeiten bzw. Schilfhaufen oder ähnliches zur Eiablage. Die Aktivität beginnt je nach Witterung Ende März bzw. Anfang April und endet Ende September bzw. Anfang Oktober mit dem Beziehen des frostfreien Winterquartiers. Die Eiablage erfolgt im Juli ins feuchte Erdreich und in faulendes Pflanzenmaterial (wie Schilf o. ä.). Die Art hat einen relativ großen Aktivitätsbereich.

Nachweise im Untersuchungsgebiet:
Die Ringelnatter wurde nahe der Ortslage Wichmannsdorf einmal angetroffen. Sie vermehrt sich nicht im Gebiet.

Waldeidechse (*Lacerta vivipara)*
Die Waldeidechse bevorzugt deckungsreiche Habitate mit Bereichen starker Sonneneinstrahlung und mäßig feuchtem Untergrund. Sie ernährt sich hauptsächlich von Insekten und Spinnen. Dabei bevorzugt sie im Gegensatz zur Zauneidechse (*Lacerta agilis*) die Nähe des Wassers, und flüchtet bei Gefahr gelegentlich auch dort hin. Die Aktivität beginnt, je nach Witterung, im April und endet im Oktober. Die Winterruhe wird in Steinhaufen und Baumstubben verbracht. Die Waldeidechse ist lebend gebärend und benötigt daher keinen besonderen Eiablageplatz.

Nachweise im Untersuchungsgebiet:
Die Waldeidechse konnte nur im Bereich nordwestlich außerhalb des Plangeltungsbereiches beobachtet werden.

Amphibien
Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis Juli 2019 insgesamt fünfmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

Es konnten insgesamt 2 Amphibienarten im Umfeld des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 3: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	***Bufo bufo***	**Bg**	**3**	**-**	**-**
Europ. Laubfrosch	***Hyla arborea***	**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

Es wurden keine Gewässer festgestellt, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben. Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt zwei Amphibienarten nachgewiesen (vgl. Tabelle 4). Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind. Diese Arten wurden im Gelände angetroffen bzw. verhört (Europäischer Laubfrosch). Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet nur einen Migrationsraum dar.

Bewertung
Brutvögel
Es handelt sich insgesamt um das Artenspektrum einer Ackerfläche mit angrenzenden Gehölzstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Feldlerche.

Reptilien

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse in den Randstrukturen, außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen (siehe Gutachten).

Amphibien

Es wurden keine Gewässer festgestellt, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Gutachterbüro Bauer nach örtlichen Aufnahmen 2019 umfassend für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 erstellt wurde, ist das Untersuchungsgebiet, das mittlerweile in den Teil 1 und in den Teil 2 gegliedert wurde beschrieben. Eine Präzisierung des Fachbeitrags entsprechend des neuen Planstandes erfolgte für den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 im September 2025.

Das Untersuchungsgebiet wurde weiter gefasst, da noch Präzisierungen abzusehen waren. Es umfasst fast ausschließlich Ackerflächen (Feldblock DEMVLI083AB20089) in der Größe von ca. 23 ha. Im Jahr 2019 wurde dieser Acker mit Getreide bestellt. Im Jahr 2025 wurde die Fläche mit Mais bebaut und als Mais-Labyrinth genutzt. Der Feldblock DEMVLI083AB20090 war im Jahr 2019 noch vorhanden. Diese Fläche ist 2025 kein Feldblock mehr und wird als Grünfläche genutzt. Die Fläche war 2019 ebenfalls Bestandteil des Untersuchungsgebietes (1,9 ha). Die Grünlandfläche wird zeitweise vom Zirkus genutzt.



Abb. 17: Untersuchungsgebiet, Auszug aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Luftbild (BAUER, 2019)

Am Rand des Untersuchungsgebietes an der westlichen und nördlichen Grenze zwischen den Grünland-Feldblöcken der Niederung des Klützer Baches und dem Acker-Feldblock befinden sich Hecken und Waldstrukturen.
In Richtung Nordosten zu den Einkaufsmärkten befindet sich ebenfalls eine Heckenstruktur, die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Diese Heckenstruktur verliert im Zuge der Bebauung der angrenzenden Flächen ihren Status als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Südöstlich des Plangeltungsbereiches verläuft an der L 03 (NWM) ein Radweg, der mit Birnen in Sorten, bepflanzt ist. Südwestlich des Plangeltungsbereiches schließt sich die Ortslage Wichmannsdorf an.



Foto 1: Heckenstruktur zwischen den Feldblöcken, Blick von der Landesstraße 03 Richtung Westen
(Quelle: Aufnahme PBM 18.09.2019)



Foto 2: Heckenstruktur südlich der Einkaufsmärkte, Blick von der Landesstraße 03 Richtung Westen
(Quelle: Aufnahme PBM 18.09.2019)



Foto 3: Heckenstruktur südlich der Einkaufsmärkte (rechts im Bild) sowie nordwestlich der Grünland-Fläche, Blick von der Landesstraße 03 Richtung Westen
(Quelle: Aufnahme PBM 18.09.2019)

Innerhalb des Untersuchungsbereiches für den Artenschutz befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

Ein kleineres naturnahes Feldgehölz befindet sich laut Themenkarte des LUNG M-V sowohl teilweise innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1, als auch außerhalb der Vorhabenfläche. Außerhalb des Plangebietes befinden sich ein naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald sowie weitere Gehölz- und Feuchtbiotope (siehe Abb. 13 und 14).

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 2 befindet sich ein stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation.

Wald
Nordwestlich des Plangeltungsbereiches schließen sich Waldflächen nach § 2 LWald G M-V an. Hier ist gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V bei Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Bewertung
Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Das Plangebiet hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 hat eine Größe von ca. 10,13 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Bereich des Plangebietes wird als Acker genutzt. Als Grünland genutzte Flächen befinden sich im Teil 2 des Bebauungsplanes.
Bei einer Gesamtfläche des Gemeindegebietes von 18,35 km² entspricht die Fläche für die Planung für den Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 einer Flächeninanspruchnahme für eine bauliche Nutzung von etwa 0,55 % der Fläche der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Fläche für die Abdeckung des Bedarfs von dringend benötigtem Wohnraum für Einheimische, junge Familien und Personalwohnungen wird benötigt.

Bewertung
Bei den Flächen handelt es sich um solche, die auch im Flächennutzungsplan für bauliche Zwecke vorgesehen sind. Es gibt eine andere Zuordnung. Ansonsten handelt es sich um Flächen, die für die Bereitstellung von dringendem Wohnbedarf notwendig sind und die Flächen nehmen 0,55 % der Fläche des Gemeindegebietes ein; sie sind somit auf den zwingend erforderlichen Bedarf begrenzt.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand
Die Bodengesellschaften im Plangebiet werden gemäß Umweltportal Mecklenburg-Vorpommern beschrieben als Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig. Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt/ staunass mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) der

Bodenpotentiale. (GLP M-V 2003). Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen. Die Ackerwertzahl beträgt gemäß der Themenkarte Bodenschätzung des GeoPortal.MV für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 überwiegend 63 und im nordöstlichen Bereich 60. Für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 beträgt die Ackerwertzahl 60 (© GeoBasis-DE/ M-V, 2023).

Die Naturböden sind auf Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die Böden im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist mit einem erhöhten Nährstoffeintrag von u.a. Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherung sowie mit Verdichtungen in Fahrtrassen und der Entfernung der Vegetationsdecke zu rechnen.
Für die Böden im Bereich der ackerbaulich genutzten Fläche wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet, die vor baulicher Nutzung zu schützen ist. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch und der natürliche Bodenzustand mit mittel eingeschätzt.

Im Plangebiet ist der Biotop- und Nutzungstyp Acker anzutreffen. 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 eine allgemeine Bedeutung.

Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V (2021) beträgt der Grundwasserflurabstand > 10 m. Im östlichen Bereich ist das Grundwasser anthropogen beeinflusst. Der Grundwasserneubildung wird eine hohe Bedeutung zugeschrieben [Durchschnitt: 15 – 20 %], ebenso dem nutzbaren Grundwasserdargebot mit > 1.000 ≤ 10.000 m²/d (GLP M-V 2003).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 insgesamt weist eine leicht kuppige Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen zwischen ca. 4 und 14 m (Vermessung Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH, Leezen, vom 18. Juli 2018 im Höhenbezug DHHN 92, Lagebezug ETRS 89 UTM 33). Ergänzungsmessungen sind 2023 erfolgt mit dem Lagebezug ETRS 89-UTM 33 und dem Höhenbezug DHHN 2016. Dabei fällt das Gelände von Osten Richtung Westen zum Klützer Bach hin ab. Die maximalen Höhen im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 liegen bei etwa 14 m. Die Höhen befinden sich nahe der Klützer Straße. Die niedrigsten Geländehöhen um etwa 4 m befinden sich im nordwestlichen Teil am Übergang zum Klützer Bach.

Im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 ist ein Bodendenkmal bekannt, „Wichmannsdorf, Fpl. 2“, (vgl. Pkt. 6.3.10 dieses Umweltberichts).

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

Bewertung
Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Den Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, wird somit nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete der Schutzzone IIIA und IIIB (Klütz) befinden sich ca. 2,0 km südwestlich des Plangebietes.
Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten wird im Planbereich mit > 10 m sowie im südöstlichen Planbereich mit 5-10 m angegeben. Der Grundwasserleiter ist bedeckt bzw. quasi bedeckt, es besteht eine mittlere bis hohe Geschütztheit. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet bei 35,1 mm/a (Kartenportal Umwelt des LUNG M-V, 2023).

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und des potentiell nutzbaren Dargebotes mit hydraulischen Einschränkungen besitzt das Schutzgut Wasser in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine allgemeine Bedeutung.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung, der Klützer Bach. Die Vorflut wird natürlich durch den Klützer Bach gebildet.

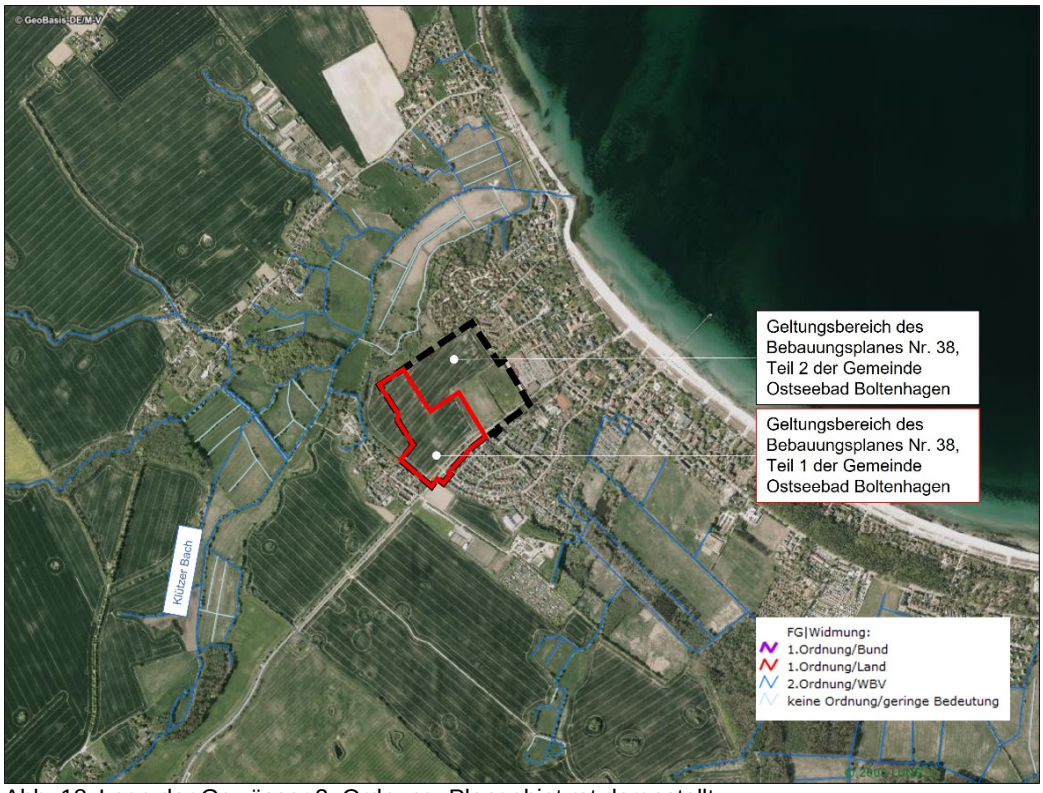


Abb. 18: Lage der Gewässer 2. Ordnung, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Hochwasserrisikogebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Bewertung
Die Geländehöhen innerhalb des Plangebietes liegen über 4,50 m. In diesem Bereich können die Anforderungen des Hochwasserschutzes erfüllt werden, ohne dass Maßnahmen erforderlich sind. Es handelt sich um einen Bereich, der abseits der Hochwassergefährdung liegt. Der Bach wird keine Auswirkungen auf diese Flächen haben.

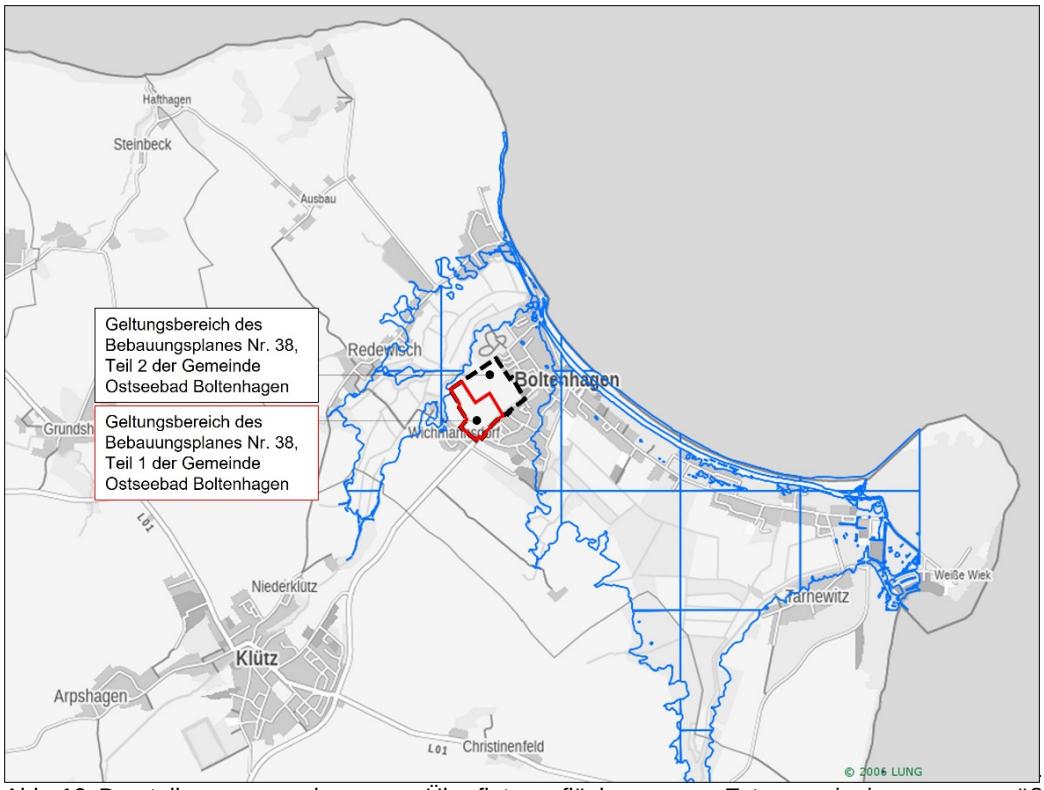


Abb. 19: Darstellung der Überflutungsflächen Extremereignis gemäß Hochwasserrisikomanagement, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Januar 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Bewertung
Grundwasser
Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Grundwasser. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Der Grundwasserleiter ist bedeckt bzw. quasi bedeckt. Es besteht ein potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen. Das Schutzgut Wasser besitzt in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine allgemeine Bedeutung.

Oberflächengewässer
Das Gewässer II. Ordnung, der Klützer Bach, in Abgrenzung des Plangeltungsbereiches hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Ver- und Entsorgung
Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Die Anforderungen des Zweckverbandes sind zu beachten.

6.3.6 Schutzgut Klima/ Luft

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 kühle Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen.

Bestand
Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 38 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. 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.

Folgende Daten kennzeichnen das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010:[7]

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 (Tagestiefsttemperatur > 0 °C)	60 Tage

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität 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 2024 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte.[8]

Bewertung
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Bereiche mit einer beeinträchtigten Luftqualität. Charakteristisch für die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet ist das Ostseeküstenklima. Dem Schutzgut Luft/ Klima wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

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

[7] DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten.
[8] Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2024, Jahresbericht zur Luftgüte 2024, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2025, Heft 1

zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	– 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	– 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	– 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 Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	– 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	– 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	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.
Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die Errichtung der Wohnanlagen, den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Der gewählte Standort des Bebauungsplanes, auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen den bebauten Flächen von Wichmannsdorf und Boltenhagen ist bereits durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der 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.

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“.

Der Plangeltungsbereich befindet sich überwiegend im Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“, der mit gering bis mittel bewertet wird. Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Klützer Bach“, der mit mittel bis hoch bewertet wird (Kartenportal Umwelt des LUNG M-V, 2023). Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (GLRP WM, Textkarte 08). Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen. Der Bereich wird geprägt durch die vorhandenen Einkaufsmärkte im Nordosten und die Wohnsiedlung Wichmannsdorf im Südwesten. Südöstlich verläuft straßenbegleitend zur Landesstraße L03 ein Radweg, der mit Birnbäumen bepflanzt ist. Im Nordwesten fällt das Gelände zum Klützer Bach stark ab.
Im Bereich des 2. Teils des Bebauungsplanes Nr. 38 wird die Grünfläche regelmäßig von einem Zirkus genutzt. Dies ist als Vorbelastung zu werten.
Die nordwestlich des Plangebietes vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände im Bereich der Niederung des Klützer Baches werden Bereichen mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen zugewiesen (GLRP WM, Karte IV).

Das Plangebiet ist ein nach Nordwesten abfallendes leicht kuppiges Gelände. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen gemäß der aktuellen Vermessung (Landgesellschaft M-V GmbH, Leezen, 2018) bei ca. 4,0 m über DHHN im Südwesten und ca. 12,0 bis 14,0 m über DHHN im Südosten sowie ca. 8,0 bis 11,0 m über DHHN im Nordosten.

Das Plangebiet selbst besitzt für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE keine Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet besitzt nur eine allgemeine Bedeutung.

Bewertung
Der Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“ wird mit gering bis mittel bewertet. Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage des Siedlungsraumes Ostseebad Boltenhagen.
Landschaftsbildelemente mit Funktionsausprägungen von besonderer Bewertung befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, Dem Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen. Die Reliefenergie ist bei der Erstellung des Konzeptes zu bewerten. Dies betrifft insbesondere auch die Lage von örtlichen Grünflächen.

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 touristisch orientiert ist. Das Plangebiet befindet sich von Grevesmühlen kommend am Ortseingang westlich der Landesstraße 03. Die Fläche weist bereits eine anthropogene Vornutzung auf (landwirtschaftliche Nutzung, Platz für Zirkuszelt).

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich Bereiche mit Erholungsfunktion, die fußläufig durch Wegebeziehungen erreichbar sind. Das Plangebiet selbst erfüllt eine eingeschränkte Erholungsfunktion (bspw. Hundeausführung).

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung ein. Aus der angrenzenden Wohnbebauung in Wichmannsdorf und der Einkaufsmärkte in Boltenhagen ist keine relevante Belastung zu verzeichnen.

Durch das Plangebiet verläuft ein Geh- und Radweg (straßenbegleitend zur Landesstraße 03). Emissionen sind nicht relevant.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße ist eine Belastung im Plangebiet durch den Verkehr vorhanden. Hier wird insbesondere die Lärmbelastung als relevant erachtet. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet.

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche ergeben sich keine Anhaltspunkte; sodass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen erforderlich sind Aufgrund landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung des Plangebietes sind Gerüche und Lärmbelästigungen aus der Landwirtschaft nicht auszuschließen. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen. Aufgrund des Abstandes zu den vorhandenen und geplanten Sportanlagen und zur Kläranlage in Boltenhagen und näher daran liegenden schutzbedürftigen Bebauung ergeben sich keine Anforderungen an den Schutz vor Gerüchen.

Bewertung
Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Bereichen mit Erholungsfunktion. Das Plangebiet selbst hat keine bedeutende Funktion als Erholungsgebiet. Dem Schutzgut Mensch wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. In der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg ist folgendes Baudenkmal in der näheren Umgebung des Plangebietes verzeichnet: Klützer Straße: Schule einschl. Turnhalle, Pausenhof m. Bepflanzung, Mauern (Nr. 96 der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04.10.2022).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ein gemäß § 5 DschG MV eingetragenes Bodendenkmal, „Wichmannsdorf, Fpl. 2“. Das Bodendenkmal ist mit der Farbe „Blau“ in der Karte des LAKD M-V gekennzeichnet. Das Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“ befindet sich in der Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1, Flurstück 15/2.

Die Farbe „Blau“ kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden (Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, vom 30.08.2018). Die Lage des Bodendenkmals ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Realisierung der vorbereitenden Untersuchung ist Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens.

Die rechtlichen Anforderungen des DSchG M-V sind zu beachten.



Abb. 20: Darstellung Lage Bodendenkmal roter Bereich,
Auszug Planzeichnung Teil A, PBM 2025

Bewertung

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale mit besonderer Bedeutung (Farbe Rot), an denen Eingriffe versagt werden können, bekannt.

Das von der Denkmalschutzbehörde bekannt gegebene Denkmal der Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

In der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 38 wird das Bodendenkmal mit „BD“ gekennzeichnet.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.
Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bleibt vorerst bestehen. Es würde sich die Aufgabe für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergeben, die Flächen für dringend benötigten Wohnraum an anderen Stellen des Gemeindegebietes zur Verfügung zu stellen. Hierfür müssten dann andere als zentral bei der Infrastruktur gelegene Flächen in Anspruch genommen werden.

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.

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. 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
Das Arteninventar der Randstrukturen bleibt erhalten. Es kommt nur zu einer Verschiebung der Brutreviere der Feldlerche. Die tatsächliche Nutzung ist aber vom Feldfruchtanbau abhängig und schwankt ohnehin jährlich in Abhängigkeit von der Fruchtfolge. Im Jahr 2025 wurde die Fläche mit Mais bebaut und als Mais-Labyrinth genutzt.

Durch die nunmehr begonnene ökologische Nutzung der westlich angrenzenden Flächen des Klützer Baches als extensiv beweidetes Dauergrünland haben sich die Brutreviere in diesen Bereich verlagert. Diese Flächen wurden in den letzten 20 Jahren unzureichend genutzt und wiesen keine Kurzrasigkeit zur Brutzeit der Feldlerche auf. Diese Niederung stellt einen optimal geeigneten maßgeblichen Habitatbestandteil für die Feldlerche dar. Angrenzend an die Bebauung in Richtung Norden entwickeln sich Saumstrukturen, die optimale Bruthabitate der Feldlerche darstellen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche sind nicht erforderlich. Bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Bodenbrüter einschließlich der Feldlerche besteht bei Umsetzung des

Bebauungsplanes kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG bzw. ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Sollte es bei den Arbeiten zu Unterbrechungen von mehr als 8 Tagen kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder durch einen fachkundigen Gutachter vor Wiederaufnahme der Baumaßnahme das Baufeld nach evtl. brütenden Vogelarten abzusuchen.

Bei der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 wird der Artenschutz bezüglich der Brutvögel erneut unter Berücksichtigung der dann geltenden Bedingungen und des Arteninventars betrachtet.

Reptilien
Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum von Saumstrukturen. Die festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Ihre maßgeblichen Habitatstrukturen liegen in der Niederung des Klützer Baches. Diese Flächen werden nicht überplant. Es kommt potentiell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die Migration. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Amphibien
Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark ausgeräumten Acker. Gewässer kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. In der Ortslage Wichmannsdorf befindet sich ein Gewässer, das im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme entschlammt worden ist. Der Plangeltungsbereich besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Migrationskorridor. Diese Funktion ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer und der südöstlich verlaufenden stark frequentierten L03 als nachgeordnet zu betrachten. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.

Die baubedingten Eingriffe werden als gering erheblich eingeschätzt. Sie können jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermieden werden.

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 anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als mäßig erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung wird eine neue Nutzung (Wohnbebauung und zugehörige Infrastruktur) innerhalb des

Plangebietes aufgrund der vorliegenden Planung etabliert. Es wird durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes Auswirkungen durch Geräusche, Licht, Verkehrsbewegungen und –abgase kommen. Es bestehen bereits Vorbelastungen des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft, Radweg, Straße) in der Umgebung.
Betriebsbedingte Störungen der Arten Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten.

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

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

Biotope und gesetzlich geschützte Biotope

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 befindet sich teilweise ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Durch Umsetzung des geplanten Vorhabens ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops auszugehen. Der Eingriff wurde gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) M-V in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz ermittelt und ist entsprechend durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (siehe Teil 2, Punkt 8).

Bei der Bewertung der mittelbaren Beeinträchtigung wurden bestehende Störquellen (z. B. Verkehrsflächen, Wohnbebauung) einschließlich ihrer Wirkzonen berücksichtigt. Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein (Eingriffsflächenäquivalent) in Höhe von 321 m² EFÄ durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20 Biotope und der daraus resultierenden Funktionsbeeinträchtigung ermittelt worden. Der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzusichern.

Eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde kann gemäß § 30 BNatSchG Abs. 3 erteilt werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann oder aus Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Voraussetzung für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop ist die

Ausnahmegenehmigung/Befreiung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss.

Die gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des Plangebietes werden erhalten und werden Bestandteil der Ackerflächen bleiben (außerhalb des Plangeltungsbereiches).
Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgte in der Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 8.

Insgesamt ist ein Eingriffsflächenäquivalent für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust (EFÄ von 75.700,30 m²), für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen (EFÄ von 321,00 m²) und für die Versiegelung und Überbauung (EFÄ von 29.668,01 m²) ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 105.689,31 m² EFÄ ermittelt worden. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgte in der Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung unter Gliederungspunkt 8. Der erforderliche Kompensationsumfang ist durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

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.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an das neue Konzept im erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 ist eine Veränderung der städtebaulichen Situation erforderlich.

Um die geplanten Zufahrten und Verkehrsflächen umzusetzen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, sind 19 Bäume zur Rodung vorgesehen. Die Bäume sind nach § 19 NatSchAG MV geschützt. Um den Verlust von Alleebäumen zu kompensieren, sind vorzugsweise entsprechend 60 Ausgleichspflanzungen durchzuführen. Davon können 41 Einzelbäume als Ausgleichszahlung geleistet werden.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich gesetzlich geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen von 17 Bäumen zu leisten.

Zum Ausgleich für Rodungen und für Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche sind 77 Einzelbäume anzupflanzen.

Die genauen Standorte der Anpflanzungen im Plangebiet sind unter Punkt 8.5 der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung dargestellt. In der Summe werden somit bis zu 109 Anpflanzungen erfolgen, die als Kompensation für Eingriffe durch Rodung oder Eingriffe in den Wurzelschutzbereich den Ausgleich bieten. Die nicht für den Ausgleich erforderlichen Ersatzpflanzungen können für andere Maßnahmen angerechnet werden.

Die Berechnung der Kompensation für Rodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erfolgt gemäß dem Baumschutzkompensationserlass (2007) und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (2021).

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Kompatibilität der technischen Planung mit der Bauleitplanung ist abzusichern.

Auf die Festlegung von Standorten von Einzelbäumen auf den Wohnstraßen wird verzichtet. Hier wird auf die Anzahl der Einzelbäume eingegangen. Dieser Sachverhalt ermöglicht eine variable Stellung der Bäume. Es erfolgt eine Verlagerung auf die Ausführungsplanung.

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. Bei Erfordernis zusätzlicher Rodungen und Eingriffe in den Wurzelbereich gesetzlich geschützter Bäume ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920[9] und R SBB 2023[10]) zu berücksichtigen. 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.

Laut unterer Naturschutzbehörde ist Voraussetzung für den Beschluss eines Bebauungsplans, dass keine naturschutzrechtlichen Verbotsbestände entgegenstehen. Bei Erfordernis sind Ausnahmen oder Befreiungen vor Satzungsbeschluss bei der zuständigen Behörde einzuholen.

<u>Wald</u>
Nordwestlich des Plangeltungsbereiches schließen sich Waldflächen nach § 2 LWald G M-V an. Hier ist ~~die Waldabstandsordnung~~ gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V bei Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der resultierende Waldabstand für die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 309 wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Von der Überlagerung sind innerhalb des 30 m Waldabstandes die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens berührt. Die forstrechtliche Zustimmung wurde durch Mitteilung vom 23.09.2025 in Aussicht gestellt.

[9] 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.

[10] 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, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
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 Wohn- und Mischgebiete 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 Werbeanlangen 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). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung als Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegt und bestimmt.

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

Fazit
Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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.

Das Gelände des Plangeltungsbereiches hat eine Größe von 60.847,40 m² (städtebauliche Kennziffern). Die Abweichung der Fläche von der Endberechnung der Fläche der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung im Vergleich zu dem in der Flächenbilanz ermittelten Geltungsbereich ist geringfügig. Die Abweichung ist vernachlässigbar.

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.

Tab. 5: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 38

Baufläche		**qm**
WA 1.1		6.212,70
WA 1.2		1.791,40
WA 2		17.993,70
WA 3		4.878,00
WA 4		2.991,30
WA 5		4.241,70
WA 6		8.585,60
SO FEC		14.153,00
Gesamt:		**60.847,40**

Baugrenze		**qm**
WA 1.1		5.091,70
WA 1.2		1.086,50
WA 2		12.373,60
WA 3		3.517,20
WA 4		2.237,20
WA 5		3.351,30
WA 6		6.211,50
SO FEC		7.489,60
Gesamt:		**41.358,60**

Fläche/Summe	**qm**
Gesamt Baufläche	60.847,40
Gesamt Straßenfläche	21.394,20
Gesamt Versorgungsfläche	2.903,40
Gesamt Grünfläche	16.167,30
Gesamtfläche in m²	**101.312,30**
Geltungsbereich gemessen in m²	**101.312,30**

Eine umfassende Darstellung der Flächenbilanz findet sich im städtebaulichen Teil 1 der Begründung.

Tab. 6: Flächenanteile der verschiedenen Flächentypen gemäß Flächenbilanz

Flächentyp	**Fläche (m²)**	**Anteil (%)**
Baufläche	60.847,40	60,09%
Straßenfläche	21.394,20	21,11%
Versorgungsfläche	2.903,40	2,87 %
Grünfläche	16.167,30	15,94 %
Gesamtfläche	**101.312,30**	**100,00 %**

Die geplante Versiegelung wird gemäß festgelegter GRZ zuzüglich der maximalen Überschreitung von 50 von Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt. Abweichend von den Festlegungen der BauNVO gilt für Hausgruppen und Reihenhäuser eine GRZ von 0,5. Für die Errichtung der Hausgruppen war es bedeutend, die GRZ von 0,4 auf 0,5 zu erhöhen, um die Gebäude auf den kleinen Grundstücken zu ermöglichen. Hier wird die maximal zulässige GRZ auf

0,6 festgelegt. Auf eine Differenzierung der GRZ für Endreihenhäuser gegenüber den Reihenhäusern im Allgemeinen wird verzichtet. Die entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen werden hingenommen. Somit beträgt für letztere die Überschreitung 0,1 der Gesamt-GRZ.

Die Neuversiegelung durch das geplante Vorhaben wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung unter Punkt 8 des Umweltberichts berechnet. Die in der E/A-Bilanz ermittelten Werte der Flächen weichen von den städtebaulichen Kennziffern geringfügig ab. Dies ist vernachlässigbar.
Bei einer maximalen Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts für die allgemeinen Wohngebiete und das FEC wird eine Neuversiegelung von ca. 3,95 ha für die Baugebiete und etwa 1,86 ha für die Straßenverkehrsflächen und Parkflächen vorbereitet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 10,13 ha; davon nehmen die Baugebiete, die einen maximalen Versiegelungsgrad wie zuvor aufgeführt erreichen können, eine Fläche von insgesamt ca. 6,03 ha ein (dies entspricht ca. 59,50 % des Geltungsbereichs).
Weiterhin sind folgende Flächen geplant, mit denen die Versiegelung einhergeht:

- Verkehrsflächen und Flächen für Parkplätze von ca. 1,86 ha (dies entspricht ca. 18,36 % des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes).
- Versorgungsflächen, Spielplatzfläche, Flächen für Nebenanlagen (Regenwasserrückhaltung, Regenwasserzisterne, Lärmschutzwall) von 0,52 ha (dies entspricht ca. 5,13 %)

Für die geplanten Grünflächen ist nicht von einer erheblichen Versiegelung auszugehen. Es handelt sich dabei um etwa 1,9 ha Fläche (dies entspricht etwa 18,75 % der Flächen des Geltungsbereiches).

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wurde anhand der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über externe Maßnahmen auszugleichen.

Die Gemeinde arbeitet in Redewisch an der Fläche für die Bereitstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichs- bzw. Ökokontomaßnahme. Diese Fläche soll Eingriffsobjekten in der Gemeinde zugeordnet werden. Neu gewonnene Erkenntnisse werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

Durch die Neuversieglung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es sind keine relevanten Auswirkungen durch die zulässigen Nutzungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird. **Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr.**

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer mäßig bis stark erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche auszugehen. Die Eingriffe wurden bilanziert und sind durch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann bei Umsetzung der entsprechenden geeigneten Kompensationsmaßnahmen als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Standort für die Wohnbebauung aus städtebaulichen Gesichtspunkten gewählt. Während der Planung und Ausführung des Bauvorhabens ist der Schutz der natürlichen Bodenfunktionen durch Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen von Bodenbeeinträchtigungen zu gewährleisten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Baubedingte Auswirkungen
Aufgrund der Eingriffe des Vorhabens in hochwertige, besonders schützenwerte Böden (siehe Teil 2, Punkt 6.3.4, Schutzgut Boden), wird durch die untere Bodenschutzbehörde ein Bodenmanagement empfohlen.

Zur Minimierung eignet sich laut zuständiger Behörde eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639[11] die aus einem Bodenschutzkonzept (BSK) und einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) besteht.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt als Arbeitsgrundlagen die

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren – Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

und den

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB.

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

[11] Siehe DIN 19639 (2019) „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Für das Genehmigungsverfahren wird die Anwendung des Leitfadens „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. empfohlen.
Siehe DIN 19639 (2019) „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Die gedruckte Version ist erhältlich bei der DINMedia GmbH (ehemals Beuth Verlag GmbH), Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden. Für das Genehmigungsverfahren wird die Anwendung des Leitfadens „Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis“ (BBB) des Bundesverbandes Boden e.V. empfohlen. Dieser ist direkt auf der Website des Bundesverbandes Boden e.V. unter https://www.bvboden.de/bodenkundliche-baubegleitung sowie als Druckversion bei der Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Genthiner Straße 30, 10785 Berlin, erhältlich. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstr. 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits gestört.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten WA Gebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind Abgrabungen bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt von 11,80 m NHN im DHHN92 zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig. Das natürliche Gelände soll genutzt werden.

Auf den Flächen der festgesetzten Baugebiete dürfen die Geländehöhen zur Angleichung an das Straßenniveau auf die Höhe der Fahrbahn angehoben oder abgetragen werden.

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.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen insbesondere der §§ 4 und 7 BBodSchG und §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (n. F. vom 9. Juli 2021, in Kraft seit dem 1. August 2023) sind zu beachten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind die anstehenden Böden entsprechend zu begutachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

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

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

<u>Anlagenbedingte Auswirkungen</u>
Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen innerhalb der Wohngebietsflächen und der Sondergebietsfläche sowie zu Versiegelungen im Bereich der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung und seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in

jedem Fall und ist erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Bodenschutz wird dadurch beachtet, dass der Anteil an Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche, die hier das Gebiet teilweise umsäumt, reduziert wurde. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des WA2- Gebietes. Hier sind am Rand des Gebietes zusätzliche Grünflächen festgelegt worden. Die GRZ im Wohnflächenanteil wurde innerhalb des WA2-Gebietes erhöht.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ausgleichpflichtige Neuversiegelungen von ca. 3,9 ha für Baugebiete und etwa 1,86 ha für die Straßenverkehrsflächen ermöglicht. Die Straßenverkehrsfläche ist so bemessen, dass ein Kreisverkehr in zukünftigen Planvorhaben entstehen kann. Für den Bebauungsplan Nr. 38 wird in diesem Bereich eine 4-armige Kreuzung umgesetzt. Ca. 0,52 ha Fläche werden durch weitere versiegelte/überbaute Flächen (Spielplatz, Regenwasserzisterne, RRB (Ver- und Entsorgung) und Lärmschutzwall) umfasst. Somit beträgt die Summe der Flächen, die für die Versiegelung/ Überbauung festgesetzt werden, ca. 5,81 ha.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung unter Berücksichtigung des multifunktionalen Kompensationsbedarf auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) MV 2018 ermittelt und sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugebiet erfolgte. Die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung berücksichtigt die festgesetzte GRZ in den Berechnungen.

Die Bilanzierung der Eingriffe durch den Lärmschutzwall, das Regenwasserrückhaltebecken und der Versickerungsflächen sowie die Anlage von Spielplatzflächen und Wegen wurden in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung berücksichtigt und berechnet.

Für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust, sowie Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen und die Versiegelung und Überbauung wurde ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 105.689,31 m² EFÄ ermittelt.

Die anthropogenen Vorbelastungen der Böden durch die bereits ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung wurde 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.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf 105.689,31 m² EFÄ ist durch externe Maßnahmen vollständig auszugleichen.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Erhebliche

Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Boden durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Für Ausgleichsmaßnahmen ist die Inanspruchnahme von Ökopunkten bzw. Aufwertungen im Bereich Redewisch vorgesehen. Hier sind Entsiegelungen vorgesehen. Damit würde ein adäquater Ausgleich erfolgen können. Ansonsten sind andere Maßnahmen im Gemeindegebiet für die Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet in Redewisch an der Fläche für die Bereitstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichs- bzw. Ökokontomaßnahme. Diese Fläche soll Eingriffsobjekten in der Gemeinde zugeordnet werden. Neu gewonnene Erkenntnisse werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

Insgesamt ist durch die betriebsbedingten Auswirkungen von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

Niederschlagswasser

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung von ca. 5,81 ha Fläche. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Das Ingenieurbüro Möller hat in einer konzeptionellen Untersuchung[12] die Möglichkeiten der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes aufgezeigt. Da das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig auf den Baugrundstücken versickert werden kann, ist es in Kanälen zu sammeln und abzuführen. Dafür soll jedes Grundstück einen Anschluss erhalten. Zur gedrosselten Einleitung in die Vorflut ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in Regenwasserrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen für ein Regenwasserrückhaltebecken wurden in der Grünfläche mit

[12] Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019

der Zweckbestimmung Wiese als Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Somit sind bei bestehendem Bedarf vor Ableitung in die Vorflut entsprechende Flächen für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers gesichert, die auch geeignete Maßnahmen zur Reinigung des Niederschlagswassers enthalten. Die Rückhaltebecken sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf eine minimal erforderliche Größe begrenzt und in Ergänzung des Gewässerausbaus naturnah in das Landschaftsbild integriert worden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Regenwasserkonzept wurde mit dem Zweckverband Grevesmühlen und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Zustimmung zu dem Konzept ist laut fachplanerischem Protokoll erfolgt.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Benutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde. Bei notwendigen Grundstücksanschlüssen ist der Antrag im Namen des Zweckverbandes zu stellen, sofern die Anlagen in öffentlichen Straßen liegen und dem Zweckverband übergeben werden

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken sind die rechtlichen Anforderungen zu beachten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Löschwasser
Auf der Versorgungsfläche am Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ sind die Versorgungsanlagen für Löschwasser, für Grün-Gas und für die Trafostation herzustellen.
Die Löschwasserbereitstellung kann durch Kombination aus den Leitungsverläufen der Trinkwasserversorgung und bei nicht ausreichenden Kapazitäten aus der geplanten Zisterne sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebietes ist nur eine Löschwasserzisterne vorgesehen und erforderlich. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt Der Grundschutz wird sichergestellt. Gegebenenfalls ergibt sich Objektschutz. Die Anforderungen werden entsprechend im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geprüft.[13].

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet.

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen mit Grundstücksanschlüssen zu einem Abwasserpumpwerk im Nordwesten des

[13] Vgl. Ingenieurbüro Möller, Protokoll Nr. 06, Datum 08.10.2025, Planungsberatung Ver- und Entsorgung, Projekt Nr. 2017-15.

Bebauungsplangebietes abgeleitet. Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Grevesmühlen erforderlich.

Eine genaue Betrachtung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird im Teil 1- Städtebaulicher Teil der Begründung dargestellt. Es wird hiermit darauf verwiesen.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser soll in Bedarfsfall in einem Regenwasserrückhaltebecken oder auf einer Versickerungsfläche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 zurückgehalten werden und gedrosselt abgeleitet und abgegeben werden. 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 bewertet.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

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. Grundsätzlich wirkt sich der Erhalt von Gehölzen positiv aus. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 sind straßenbegleitend Gehölze vorhanden, die erhalten werden. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 Gehölze in Heckenstrukturen vorhanden. Dies wird sich für den Bebauungsplan dann auch entsprechend positiv auswirken. Anlagebedingt werden sich zusätzliche Anpflanzungen positiv auswirken. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht.
Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Vorbelastungen bestehen bereits durch Verkehrsemissionen der angrenzenden und umliegenden Straßen, insbesondere der Klützer Straße.

Gemäß Vorgabe des Energiekonzeptes ist eine regenerative Energieerzeugung möglich und zulässig.

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).

Der Klimaanpassung wird durch die Begrünung des Plangebietes, der Begrenzung der Versiegelung sowie den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen für den multifunktionalen Kompensationsbedarf Rechnung getragen. Die Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden zur Realisierung des Vorhabens und aus Klimagesichtspunkten als vorteilig angesehen. Zusätzlich sollen erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzugsweise im Gemeindegebiet realisiert werden. Die Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss vollständig darzustellen.

Eine geeignete Gebäudeausrichtung in den Wohngebieten mit zwischengelagerten Parkanlagen, Freiflächen und privaten Parkflächen (Stellplätze) trägt zur verbesserten Belüftung der Wohngebiete und des Sondergebietes bei. Nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes schließt freie Ackerfläche, östlich Grünland, an das Plangebiet an. Somit kann ein Luftaustausch zwischen den verschiedenen Bereichen stattfinden und das Lokalklima sowie die Lufthygiene im Plangebiet und seiner Umgebung verbessert werden.

Positive Auswirkungen auf das Mikroklima ergeben sich durch die Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume, Grünflächen mit Anpflanzflächen für Laubhecken sowie ggf. begrünten Dachterrassen und Balkonen des FEC. Dach- und Fassadenbegrünungen von Nebengebäuden fördern ein günstiges Mikroklima. Umgebende Grünflächen, insbesondere Wiesen, Parkanlagen und Gartenland tragen ebenfalls zu einer Regulierung des Mikroklimas bei.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als aufgrund der günstigen Ausgangssituation sowie der Umsetzung geeigneter Maßnahmen zu Verbesserung des Lokalklimas und der Lufthygiene als gering erheblich bewertet.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als gering erheblich bewertet.

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden keine Flächen von internationalen Schutzgebieten direkt in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden. Schutzzwecke und Erhaltungsziele der

Schutzgebiete werden aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgrund der Entfernungen nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, ca. 1,8 km nördlich des Plangebietes und DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 2,5 km östlich des Plangebietes sind auch aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der Planbereich findet sich in einer Entfernung von ca. 0,5 km südwestlich des Europäischen Vogelschutzgebietes. Es bestehen für den gesamten Strandbereich anthropogene Störungen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38, Teil 1 sowie im weiteren Teil 2 kommt es zu keiner erheblichen Intensivierung der bereits vorhandenen Nutzungen.

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 ist von einer wetterabhängigen Frequentierung auszugehen. 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 der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten, da sich die vorhandenen Nutzungen nicht ändern und die Nutzungsintensivierungen verhältnismäßig gering sind. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sind ebenso aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Für die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 ist eine neuerliche Betrachtung vorzunehmen.

Im Rahmen des erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 1 wird eine ursprünglich als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ umgewandelt. Die Bewertung der Auswirkungen durch die ursprünglich vorgesehene Wohnnutzung erfolgte mit dem Entwurf in der Natura 2000-Vorprüfung.

Durch die Nutzungsänderung zum Sondergebiet ist nicht mit einer erheblichen Intensivierung der Nutzungen und somit zusätzlichen Belastung für die angrenzenden Schutzgebiete zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der Entfernung zu den Schutzgebieten und der Vergleichbarkeit der Auswirkungen mit der ursprünglich vorgesehenen Wohnnutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch das Gebäude des FEC ist temporär von erhöhten akustischen und optischen Emissionen auszugehen. Eine erhöhte Betroffenheit der Schutzgebiete durch mit der Nutzung des Sondergebietes verbundene Auswirkungen ist bei Umsetzung der entsprechenden baulichen, zeitlichen und betrieblichen Schutzmaßnahmen als gering zu bewerten.

Die Auswirkungen der Besucherverkehre durch das FEC ist zu bewerten. Die Zahl der „Auspendler-Gäste“ wird reduziert. Diese Reduzierung kompensiert die Zahl der „Einpendler-Gäste“ für das FEC. Die Reduzierung der „Auspendler“ kompensiert in etwa die Zahl der „Einpendler“ zum FEC. Zusätzlich ist die Einrichtung des FEC mit dem Tagesgästeaufkommen der Strandbesucher ins Verhältnis zu setzen. Auch hier wird aufgrund des Abzugs von einheimischen Besuchern und Tagesgästen sowie Übernachtungsgästen des Ostseebades und der umliegenden Gemeinden mit einer Kompensation der Auswirkungen gerechnet.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

- DE 1934-302 „Wismarbucht“
- DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“

sowie für die Schutzzwecke und Erhaltungsziele für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG)

- DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen anderer Projekte, im Rahmen der FFH-Vorprüfung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Nutzungsänderung der Wohnbauflächen zu einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung „FEC“ im Zuge des erneuten Entwurfs werden als gering erheblich bewertet.

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.

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das geplante Wohngebiet und das Sondergebiet „FEC“ stellt nach seiner Umsetzung eine grundlegende Veränderung dar. Insbesondere sind veränderte Blick- und Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.

Es wird eine anthropogen vorgeprägte Fläche als Baugebiet ausgewiesen. Südlich der Klützer Straße befindet sich Wohnbebauung mit einem Lärmschutzwall und Baumhecken im Bereich der Ortseinfahrt. Das Landschaftsbild mit Ackerfläche und Grünland nördlich der Landesstraße wird bereits durch den Blick auf die verschiedenen Verkehrswege und auf das Nahversorgungszentrum Boltenhagens sowie die Wohngebiete der Gemeinde beeinträchtigt. Östlich des Plangebietes schließt in unmittelbarer Nähe die Bebauung von Wichmannsdorf an das Plangebiet an.

Auf dem Sondergebiet ergeben sich geänderte zu erwartende Sichtwirkungen in Bezug auf die Planung eines Wohngebietes aufgrund der Breite und Länge sowie der Höhe des Gebäudes des FEC. Für das Sondergebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m erlaubt sind. Entsprechend sind hier Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtwirkung und Verminderung der Auswirkungen durch die Größe und Höhe des Gebäudes umzusetzen.

Die Festsetzung der GRZ und der zulässigen Bauhöhen für die Gebäude sind einzuhalten. Um die Verringerung der möglichen Wohnbauflächen infolge der geänderten raumordnerischen Anforderungen zu kompensieren, wurde die Zahl der Vollgeschosse erhöht. Die städtebaulichen Belange wurden daher mit den Belangen des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild und Ortsbild durch die Gemeinde abgewogen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal 2 zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss im Wohngebiet WA 1.2 sowie max. einem Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss in den Wohngebieten WA 2 bis WA 5 begrenzt. Für die Gebiete WA 1.1 und WA 6 wird eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss oder eine viergeschossige Bebauung inklusive Staffelgeschoss vorgesehen. Insgesamt werden maximal 4 Vollgeschosse ohne weiteren darüberhinausgehenden Ausbau eines Nicht-Vollgeschosses vorgesehen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch Anpflanzungen minimiert werden.

Eine geeignete Farbgebung und Materialwahl bei der Fassadengestaltung des Gebäudes wirkt sich ebenfalls verbessernd auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Eine Gestaltung der vorgelagerten Freiflächen durch geeignete Begrünungsmaßnahmen (z. B. Gehölze, Stauden, Gräser) kann die Blick- und Sichtwirkung des FEC in die umgebende Landschaft vermindern.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft, das Landschaftsbild und das Ortsbild zu verringern und die Sichtwirkungen zu verbessern, sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen.

Die Sichtwirkung kann durch die gezielte Anordnung der Gebäude der Wohnbebauung und eine geeignete Begrünung des Sondergebietes aufgewertet werden. Zwischen den Wohngebieten und dem FEC sind Abstandsflächen vorgesehen, die als Grünflächen mit Bepflanzung sowie begrünte privaten Parkflächen ausgestaltet werden.

Durch Anpflanzungen entlang des westlichen Randes des Sondergebiets und des Wohngebietes WA 6 kann ein weicher Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) hergestellt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Sichtwirkung aus. Für die Pflanzungen

sind standortgerechte und landschaftstypische Pflanzungen entlang der Grenze des Plangeltungsbereichs vorgesehen.

Entlang des nordöstlichen Randbereiches und im östlichen Plangebiet ist zur Umsäumung und ökologischen Aufwertung eine Heckenpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Für die Verkehrserschließung des Wohngebietes und des FEC sind für die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der Worst Case für den Eingriff zugrunde zu legen. Im Bereich der geplanten Kreuzung (als Kreisverkehr zur planrechtlichen Sicherung für zukünftige Planungen dargestellt), der geplanten Linksabbiegespur und der Zufahrt zum FEC ist die Rodung einzelner Bäume erforderlich. Der straßenbegleitende Geh- und Radweg entlang der Klützer Straße wird im Worst Case um einige Meter nach Nordwesten verschoben. Die entsprechenden Auswirkungen werden bewertet und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Landesstraße bleibt überwiegend erhalten und wird durch entsprechende Erhaltungsgebote gesichert. Erforderliche Eingriffe in den Wurzelschutzbereich gesetzlich geschützter Bäume und die Rodung von Einzelbäumen sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen (siehe Teil 2, Punkt 8, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Im Geltungsbereich erfolgen 109 Ersatzpflanzungen, die zur Kompensation für Eingriffe durch Rodung oder Eingriffe in den Wurzelschutzbereich den Ausgleich erfolgen. Durch die Anpflanzungen werden die verschiedenen Baugebiete durchgrünt und der Blickeindruck der Gebäude auch insbesondere der Mehrfamilienhäuser und des FEC deutlich abgemildert.

Die Grünfläche zwischen dem Sondergebiet „FEC“ in Richtung WA 1.1 und WA 1.2 wurde auf einem Höhenrücken höhenparallel angelegt. Insofern wird eine Reduzierung der Auswirkungen durch Eingriffe in das Landschaftsbild anhand einer geländeangepassten Gestaltung unter Beachtung des städtebaulichen Ziels zur Bereitstellung von Wohnflächen und Infrastruktur erreicht. Die städtebauliche Umgebung in der Ortslage Boltenhagen wird entsprechend beachtet und berücksichtigt.

Aufgrund der Lage der Gemeinde Boltenhagen im Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste ist der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor zu fördern. Laut RREP MV sind bestehende touristische Angebote zu sichern bzw. bedarfsgerecht zu erweitern und qualitativ zu verbessern. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten werden. Der Radweg bleibt erhalten.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Anwohner und Besucher des geplanten Wohngebietes sowie des FEC werden sich künftig im Planbereich aufhalten. Die Baumreihe entlang der Klützer Straße bleibt größtenteils erhalten. Das Wohngebiet auf der südlichen Seite der Klützer Straße wird bereits durch einen Lärmschutzwall mit Gehölzbepflanzung eingerahmt. Hier ist Sichtschutz im Bestand gegeben. Bewegungen, Beleuchtung oder Lärm werden durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls

entlang der Klützer Straße, passiven Schutzmaßnahmen und durch straßenbegleitende Baumreihen abgemildert. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine gering erhebliche Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen als mäßig eingeschätzt.

Dies wird insbesondere auch dadurch bewirkt, dass umsäumende Pflanzungen des Plangebietes erfolgen und Abstandsflächen durch festgesetzte Grünflächen sowie private Parkflächen entstehen**.**

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine mäßig erhebliche Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

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 landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Errichtung eines Wohngebietes mit zugehörigen infrastrukturellen Anlagen sowie eines ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erlebniszentrums geschaffen. Dazu ist die Aufstellung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Eventcenter (FEC)“ vorgesehen.

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>
Durch Baufahrzeige 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 erschwerter Zugänglichkeit können auftreten.

Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

<u>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Für die Errichtung neuer baulicher Anlagen des Wohngebietes und des Sondergebietes „FEC“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt. Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.
Die Sichtwirkung kann durch die gezielte Anordnung der Gebäude der Wohnbebauung und eine geeignete Begrünung des Sondergebietes aufgewertet werden. Zwischen den Wohngebieten und dem FEC sind Abstandsflächen vorgesehen, die als Grünflächen mit Bepflanzung sowie begrünten privaten Parkflächen ausgestaltet werden.

Durch die Entwicklung eines weiteren Wohngebietes für die einheimische Bevölkerung kann der Nachfragebedarf erfüllt werden. Es ergeben sich zusätzlich Auswirkungen an die technische und soziale Infrastruktur mit den erforderlichen Wohnfolgebedarfen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 wird im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt, auf der auch Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgelegt sind. Mit der Grünfläche werden Vegetationsbestände im Umfeld der Wohnbereiche gesichert.

Von dem geplanten Vorhaben sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange, die auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu regeln wären, betroffen. Die Auswirkungen durch das induzierte Verkehrsaufkommen wurden entsprechend bewertet und beachtet. Festsetzungen zur Vorsorge vor Lärm wurden getroffen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einflüsse der vorhandenen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung wurde zum Entwurf eine Schalltechnische Untersuchung[14] erstellt. Grundlage waren drei Varianten des Städtebaulichen Konzeptes, Stand Vorentwurf 5. Juli 2018. Im Zusammenhang mit dem FEC kommt es im erneuten Entwurf zu Nutzungsänderungen. Hierfür wurde eine neue schalltechnische Untersuchung durch GENEST (2025) erstellt. Grundlage für das Gutachten von GENEST sind die verkehrstechnische Untersuchung von LOGOS (2025[15]) und die schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD (2023)[16].

- Errichtung eines Lärmschutzes (Wall, Wand, o.ä.) im Bereich der Grünflächen auf der kompletten Länge entlang der Klützer Straße
- Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume
- Schallschutz für Schlafräume

Im Zuge der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurde eine Teilfläche, die zuvor als Allgemeines Wohngebiet (WA1.3) vorgesehen war, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ umgewidmet. Durch die Nutzungsänderung ergeben sich zusätzliche Anforderungen an den Immissionsschutz. Hier sind auch entsprechende Auswirkungen durch das zusätzlich induzierte Verkehrsaufkommen zu bewerten. Insbesondere sind im Rahmen der Planung Maßnahmen zur Sicherstellung der Einhaltung der geltenden Grenzwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen sowie weitere einschlägige immissionsschutzrechtliche Vorschriften zu beachten.

Die Gemeinde hat sich eingehend mit dem Konzept zum Immissionsschutz beschäftigt. Das Grundkonzept der Gemeinde mit Festlegung von aktiven und

[14] Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Erstfassung vom 08.09.2023

[15] Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen -Erläuterungsbericht-, Projektnummer: IV232225, LOGOS Beratende Ingenieure GmbH, Rostock, 16.09.2025

[16] Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 08.09

passiven Schallschutzmaßnahmen bleibt erhalten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wurden entsprechend Festsetzungen getroffen. Änderungen ergeben sich hier im erneuten Entwurf durch die Nutzung für das FEC. Durch die Schalltechnische Untersuchung von GENEST (2025) wurden Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft und Umgebung beachtet und relevante Geräuschimmissionen bewertet. Im Rahmen der Festsetzungen werden im erneuten Entwurf entsprechend aktive Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt. Ein Lärmschutzwall ist zu errichten. Zusätzlich wurden geeignete passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Die schalltechnische Untersuchung[17] mit Stand 24.09.2025 wurde unter Berücksichtigung der neuen Planungsabsicht und der daraus resultierenden Anforderungen an den Immissionsschutz erstellt. Hier wurden entsprechend den Anforderungen die Lärmauswirkungen des geplanten Sondergebietes auf die Umgebung gemäß TA Lärm bewertet.
Außerdem wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 untersucht. Die Bewertung von Verkehrsgeräuschen und die Überprüfung des Kreisverkehrs als wesentliche bauliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV wurden bewertet. Im Folgenden werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von GENEST (2025) dargestellt.

<u>TA Lärm</u>
Nahversorgungszentrum (NVZ):
Das Plangebiet stellt keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar. Das Nahversorgungszentrum ist baulich so orientiert, dass es sich zum bestehenden Wohngebiet öffnet, während der Kundenparkplatz zum Plangebiet hin abgeschirmt ist. Die für die schalltechnische Untersuchung maßgeblichen Immissionsorte sind nicht mehr im Einwirkbereich des NVZ. Auswirkungen durch das Nahversorgungszentrum bestehen laut gutachterlicher Bewertung nicht.
Kundenparkplatz
Durch den Kundenparkplatz ergeben sich keine relevanten Lärmeinwirkungen im Umfeld nach TA Lärm.

Eislaufbahn:
Durch einen uneingeschränkten Betrieb der Eislaufbahn können Überschreitungen auftreten. Die Anforderungen gemäß TA Lärm können laut gutachterlicher Bewertung durch eine Kombination aus baulichen, zeitlichen und betrieblichen Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden verschiedene Kombinationen von Schallschutzmaßnahmen geprüft. In der schalltechnischen Untersuchung wird in der Zusammenfassung folgende durch den Gutachter beispielhaft gewählte Kombination von Maßnahmen dargestellt, die den Anforderungen des Schallschutzes entspricht:

- *Schallabsorbierende Südfassaden des FEC (αw = 0,8)*
- *Lärmschutzwand (Höhe 2 m, Länge 42 m) entlang der Südseite der*

[17] Gutachten Nr. 043Q2 G1 Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 24.09.2025

Eislaufbahn.

- *Keine Nutzung der Eislaufbahn zwischen 06:00 – 07:00 Uhr und 14:00 – 15:00*
- *Keine elektroakustische Beschallung der Eislaufbahn von 07:00 – 14:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr*.

Verkehrslärm bezüglich der 16. BImSchV
Die Lösung einer vierarmigen Kreuzung wird bevorzugt. Ein Kreisverkehr stellt eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar, wenn eine Lärmbelastung für angrenzende Wohngebiete erheblich steigt. Für das geplante Vorhaben wird auf einen Kreisverkehr verzichtet. Flächen für einen Kreisverkehr werden für zukünftige Planungen und Erschließungen in der Umgebung freigehalten („Platzhalterfunktion“).

Im Umfeld des Plangebiets sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Nullfall überschritten. Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden allerdings nicht erreicht. Durch den planinduzierten Verkehr kommt es zu Pegelzunahmen von bis zu 1,3 dB. Durch die Errichtung eines Kreisverkehrs würden sich punktuell Pegel- zunahmen von bis zu 2,5 dB ergeben. Dadurch wäre die Errichtung des Kreisverkehrs eine wesentliche bauliche Änderung, die Ansprüche auf Lärmschutz mit sich bringt.

Schallschutzmaßnahmen -
Überschreitung Orientierungswert nach DIN 18005 [7])
Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [7] werden durch Verkehrsgeräusche im Süden des WA 2 und WA 1.1 überschritten. Die Errichtung eines 3 m hohen Walls kann die unteren Geschosse und Freiflächen wirkungsvoll schützen. Eine 6 m hohe Wall/Wand-Konstruktion kann die Beurteilungspegel über alle Geschosse um ca. 4 dB reduzieren, eine 9 m hohe Abschirmung um ca. 6 dB.
Im Ergebnis der Bewertung der oberen Geschosse empfiehlt der Gutachter eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung in Verbindung mit passivem Schallschutz nach DIN 4109-1. Eine Bewertung der Obergeschosse ist erfolgt. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können hier laut gutachterlicher Bewertung gewährleistet werden.

Maßnahmen
Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung-Teil A und Text-Teil B zum derzeitigen Kenntnisstand festgelegt:

- Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist ein Lärmschutzwall oder eine adäquate Lärmschutzmaßnahme mit 3 m Höhe über Fahrbahn der Klützer Straße zu errichten. Im Rahmen des erneuten Entwurfs wurden auch Lärmschutzmaßnahmen von 6 m und 9 m überprüft.
- Anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die Schalldämmmaße zu gewährleisten.
- Für Schlafräume sind im Bedarfsfall schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Maßnahmen zur Grundrissanordnung sind insbesondere für das WA2-Gebiet vorzuhalten.

- Darüber hinaus sind Abweichungen von den Festsetzungen möglich, wenn dies durch andere adäquate Maßnahmen gewährleistet ist.
- Für den Schutz der Außenwohnbereiche im straßennahen Bereich ist die Errichtung der Schallschutzmaßnahme an der Klützer Straße (Lärmschutzwall oder -wand oder Kombination) zwingende Voraussetzung.
- Kombinierte Schallschutzmaßnahmen für die Eislaufbahn sind vorzusehen.
  Im Rahmen der Abwägungsentscheidung hat sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entschieden.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu Nutzungsintensivierungen im Plangebiet durch Anwohner und Besucher. Im erneuten Entwurf wird neben Wohnbebauung auch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „FEC“ entwickelt. Aufgrund der Entwicklung der Wohnbebauung und des Sondergebietes kommt es im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und zu einem späteren Zeitpunkt von Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 zu zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung[18] zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen erstellt. Im Rahmen des erneuten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 und unter Berücksichtigung des Sondergebietes FEC wurde eine ergänzende Verkehrstechnische Untersuchung[19] erstellt, die die Nutzungsänderung Allgemeines Wohngebiet zu Sondergebiet „FEC“ berücksichtigt.

Laut verkehrstechnischer Untersuchung sind die Verkehrsknoten leistungsfähig mit gutem Verkehrszustand.

Die Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit wurden abgeleitet und bewertet sowie folgende Maßnahmen zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 38 empfohlen:

- Im Zuge der Erschließung des B-Plan-Gebietes 38 wird empfohlen, den Anschlussknoten als 4-armigen Knotenpunkt herauszubilden. Aufgrund der erwarteten Verkehrsbelastung ist gemäß RASt 06 ein separater Linksabbiegestreifen von der Klützer Straße in Richtung Plangebiet vorzusehen.
- Ein Anschlussknoten als Kreisverkehr wird nicht empfohlen, da die Anteile der erwarteten Nebenrichtungsverkehre an dem Knotenpunkt unter den empfohlenen Anforderungen für die Anlage von Kreisverkehren liegen.
- Aus verkehrstechnischer Sicht gibt es keine Vorzugsvariante für die Positionierung des Anschlussknotens. Die verkehrliche Erschließung des B-Plan-Gebietes 38 kann an den Knotenpunkten K2 Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße und K3 Klützer Straße/August-Bebel-Straße gleichermaßen ausgeführt werden.

Durch die Umgestaltung der verkehrlichen Anbindungen (Kreisverkehre) kann das bestehende Verkehrsnetz problemlos zusätzlich entstehende Verkehre

[18] Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023

[19] Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen -Erläuterungsbericht-, Projektnummer: IV232225, LOGOS Beratende Ingenieure GmbH, Rostock, 16.09.2025

aufnehmen. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind hier nicht zu prognostizieren.

Das geplante Family Entertainment Center (FEC) trägt als Freizeiteinrichtung zur Verlängerung der touristischen Saison bei. Neue Zielgruppen werden angesprochen und eine wetterunabhängige Freizeitgestaltung für die Bewohner, Urlaubsgäste der Gemeinde sowie Tagesgäste ermöglicht. Die Erholungsfunktion sowohl des Plangebietes selbst als auch der Gemeinde wird verbessert.

Die Errichtung des FEC wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion in Bezug auf das Schutzgut Mensch aus.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen als gering bewertet.

6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - Teil 1 ein Bodendenkmal, „Wichmannsdorf, Fpl. 2“. Das Bodendenkmal „Wichmannsdorf, Fpl. 2“ befindet sich in der Gemarkung Wichmannsdorf, Flur 1, Flurstück 15/2.

Das Bodendenkmal ist nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 übernommen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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 Werktage 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).

Abstimmungen zum Sachverhalt des Bodendenkmals im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ werden mit

dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) M-V bereits geführt[20]. Es erfolgten Hinweise der Behörde auf einen möglichen vorgeschichtlichen Fund sowie auf mittelalterliche Fundstücke. Das LAKD M-V weist außerdem darauf hin, dass die konkrete Ausdehnung und der Erhaltungszustand des Bodendenkmals noch nicht bekannt sind.

Die Voruntersuchungen bestimmen den zukünftigen Aufwand weiterer archäologischer Arbeiten und daraus resultierender Anforderungen für den Planungsverlauf. Das LAKD M-V weist auf die darauf hin, dass bei einer möglichen Baggersondage im Plangebiet zu beachten ist, dass ab dem 01.11.2025 die Flächen pachtfrei sind[21].

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung der bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege-LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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 – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Durch das LAKD M-V wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen, um die Eingrenzung des Verdachtsgebietes zu ermöglichen:

- Konkretisierung des Bodendenkmals durch Voruntersuchung, hier harte Prospektion, also durch Eingriff in den Boden zur Sichtbarmachung der Funde (Baggersondagen, ggf. geomagnetische Untersuchung).
- Aufgrund der unklaren Ausdehnung des Bodendenkmals: Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf alle Bereiche im Plangebiet, die als Bauflächen ausgewiesen sind.

Im weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens werden neue Erkenntnisse fortlaufend geprüft und gegebenenfalls ergänzt.

Die Realisierung der vorzubereitenden Untersuchung ist Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens. Die Voruntersuchung ist durch eine qualifizierte Fachfirma auszuführen.

[20] Vermerk zur Abstimmung per Videokonferenz am 19.09.2025 um 10.00 Uhr zum Sachverhalt Bodendenkmal im B-38 Plangebiet, bereitgestellt durch Fr. Kalaß, LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH am 19.09.2025)

[21] Vermerk zur Abstimmung per Videokonferenz am 25.09.2025 um 8.30 Uhr zum Sachverhalt Bodendenkmal im B-38 Plangebiet, bereitgestellt durch Fr. Kalaß, LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH am 25.09.2025)

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 im Umfang von rund 5,81 ha für Baugebiete und Straßen womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht.

Die Umsetzung der Planung 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 aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmalen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 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. Entsprechende Darlegungen finden sich unter dem Gliederungspunkt Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung dieser Bebauungsplanung.

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 im Entwurf von Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan ist innerhalb des Plangebietes im Bestand keine Nutzung angegeben. Im Entwurf des Landschaftsplanes sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 38 als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese, extensive Pflege dargestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist.
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). Im Jahr 2024 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

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 liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hochwasserrisikogebieten. 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 Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist auszuschließen. Die Auswirkungen auf das kulturelle Erbe, hier Bodendenkmale, ist bis zum Abschluss des Planverfahrens mit dem Satzungsbeschluss zu klären.
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.

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

Die Kumulation wurde insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen durch den Verkehr betrachtet. Im Zusammenhang mit den Auswirkungen durch das Planvorhaben induzierten Verkehrsaufkommens wurden auch die unmittelbar im Zusammenhang stehenden Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 36, hier B-Plan Nr. 36.1, bewertet. Die Verkehrsmengen wurden gesamtheitlich betrachtet. Vorteilig für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 ist, dass hier die Gesamtauswirkungen bewertet werden, obwohl der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 noch nicht vollzogen wird. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 38 – Teil 2 sind dann die maßgeblichen Auswirkungen des Verkehrs, gebildet auch durch den B-Plan Nr. 36.1 und den B-Plan Nr. 38 – Teil 1 zu werten.

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.

6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Planebene 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.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 20. September 2019 und ergänzt nach Begehungen im Jahr 2023 und 2024 für die Anwendung in Planverfahren. Im Jahr 2025 erfolgte eine Plausibilitätsprüfung des aktuellen Plangeltungsbereiches im Rahmen des erneuten Entwurfs. Aufgrund der daraus resultierenden Änderung des Plangeltungsbereiches erfolgte eine Anpassung und Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit Stand September 2025

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.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigefügt.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan werden maßgeblich intensiv genutzte Ackerflächen sowie vorhandene Straßenflächen überplant. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen 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.

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. *„Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist"* (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)" wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung" mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.
Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einem Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

8.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Boltenhagen, nördlich des Ortsteils Wichmannsdorf. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1. Für diesen Bereich wird die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 bzw. Eingriffe durch denselben werden nicht bewertet.

Nordöstlich vom Plangebiet befindet sich angrenzend an den Acker (ACL) Feuchtgrünland (GFD), welches von Gräben (FGN) durchzogen ist. Die Gräben werden von verschiedenen Gehölzen (BFX, VSZ) begleitet. Im Norden befindet sich ein angelegter Laubwald (WXS). Nach Osten setzt sich der Acker weiter fort. Der Acker grenzt im Osten an ein Ferienhausgebiet (PZF) und an eine von Hecken (BHS) umsäumte Grünlandfläche (GIM). Im Süden des Plangebietes verläuft die Klützer Straße (OVL), welche von einem Geh- und Radweg (OVF) begleitet wird. An die Klützer Straße grenzt östlich/ südöstlich Wohnbebauung (OER). Die Wohnbebauung ist durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit intensiv genutzten Gartenflächen geprägt. An das Wohngebiet grenzt südlich eine Ackerfläche (ACL). Östlich des Plangebietes setzt sich Wohnbebauung (OER, ODF und OEL) fort. Das Plangebiet selbst wird durch intensive Ackernutzung (ACL) charakterisiert.

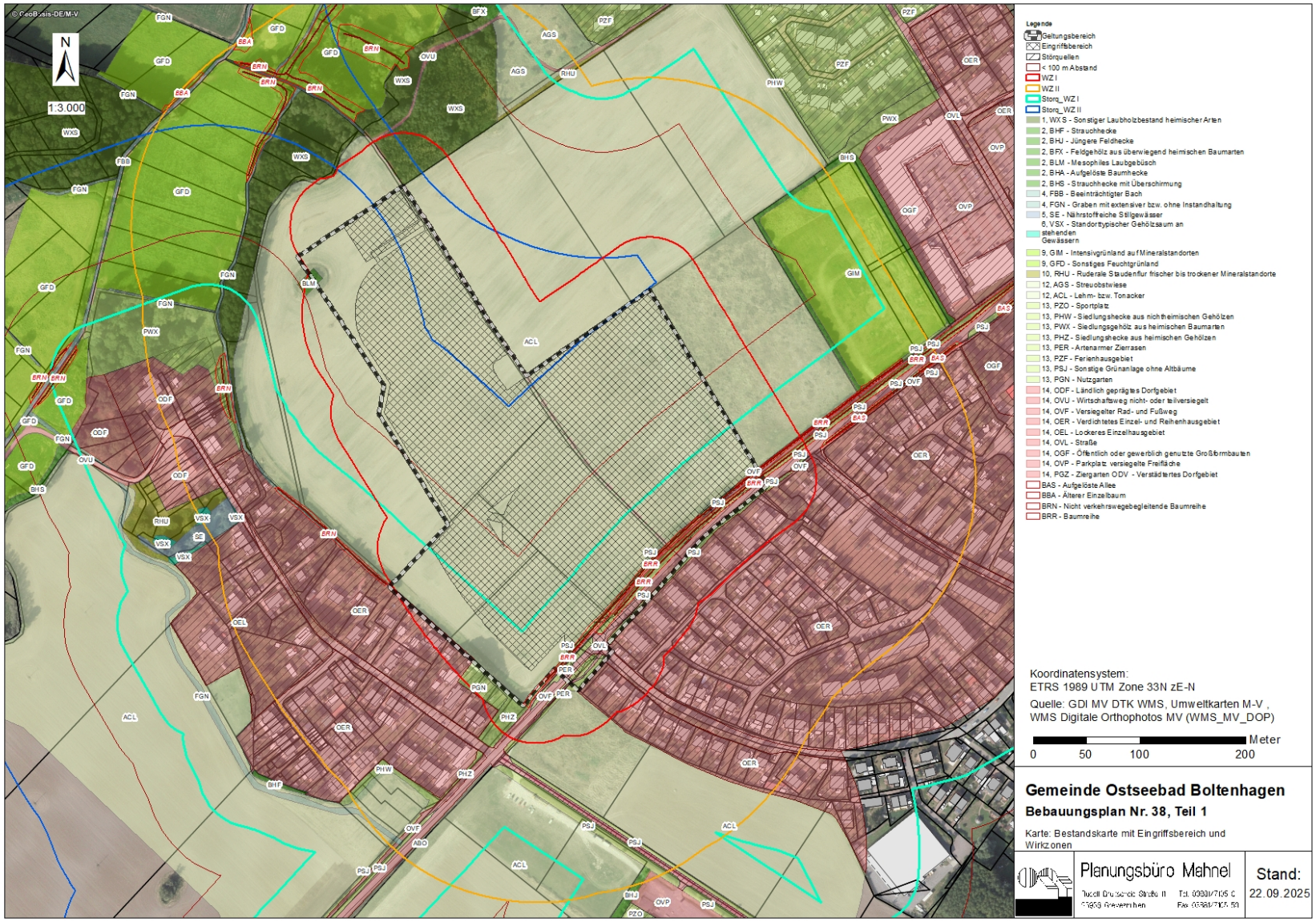


Abb. 21: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

8.2.2 Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.
Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan, welcher durch die Vermessungsstelle der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH am 18.06.2018 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 aufgestellt wurde. Die ergänzenden Vermessungen erfolgten durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek am 13.07.2021. Die Daten wurden im Lagesystem UTM/ ETRS 89 bereitgestellt.
Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 10,13 ha.

8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust,
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen,
- für Versiegelung und Bebauung.

8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006[22]). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 7: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartierergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben

[22] 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.

der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 8: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert[a]	Durchschnitt-licher Biotopwert[b]	Oberer Biotopwert[c]
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 9: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-	2	3,0
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	6,0
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	§20	2	3,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	§20	3	6,0
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	3	§20	3	6,0
2.3.5	BHJ	Jüngere Feldhecke	1	3	§20	3	6,0
4.3.2	FBB	Beeinträchtigter Bach	2	3	-	3	6,0
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	1	2	-	2	3,0
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	2	§20	2	3,0
9.1.7	GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	0/2	1/3	-	2	3,0
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	2	3	-	3	6,0
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeigern	0	1	-	1	1,5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	3,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
13.8.3	PGN	Nutzgarten	0	0	-	0	1,0
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,6
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	0	0	-	0	0,5
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	-	0	0,6
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,8
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,0

Für die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Gehölzflächen nördlich und östlich des Plangebietes „**Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) und Strauchhecke mit Überschirmung (BHS)**“ wurde aufgrund der Artenzusammensetzung ein durchschnittlicher Biotopwert von **6,0** angenommen. Da sich diese Biotope bereits in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Störungen befinden, finden sie in den Berechnungen keine Berücksichtigung.

Für den nördlich des Plangebietes gelegenen „**Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS)**“ wird aufgrund des noch jungen Alters, ein durchschnittlicher Biotopwert von **3,0** angenommen.

Für die nördlich des Plangebietes gelegenen „**Gräben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)**“ wird aufgrund der Artenzusammensetzung der mittlere Biotopwert von **3,0** angesetzt.

Für die Grünlandflächen nördlich des Plangebietes **„Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)**“ ist variable Regenerationsfähigkeit von 0/2 und eine variable Gefährdung von 1/3 angegeben. Für die Regenerationsfähigkeit wird

die Wertstufe 2 (15 -150 Jahre) angesetzt und für die Gefährdung die Wertstufe 1 (nicht gefährdet). Daraus ergibt sich eine Wertstufe von 2. Für den Biotoptyp wird aufgrund der Artenzusammensetzung der mittlere Biotopwert von **3,0** angesetzt.

Die „**Ackerflächen (ACL)“** außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die „**Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)**“ wird aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die Grünflächen „**Artenarmer Zierrasen (PER) und Nutzgarten (PGN)**“ wird aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die bebauten Grundstücke westlich des Plangebietes werden dem Biotoptyp **„lockeres Einzelhausgebiet (OEL) und Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)“** zugeordnet. Auf diesen Grundstücken gibt es sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten. Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,40 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad).

Für die bebauten Grundstücke westlich und südöstlich des Plangebietes, welche dem Biotoptypen „**Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OER)**“ zugeordnet werden, wird aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche ein Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Für die Klützer Straße **„Straße (OVL)“** und den begleitenden „**Versiegelten Rad- und Fußweg (OVF)**“ im südlichen Teil des Plangebietes wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,00 angesetzt. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,00** (1-Versiegelungsgrad).

Für die als „**Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt“ (OVU)** kartierten Wege die durch die regelmäßige Nutzung eine Verdichtung des Bodens aufweisen wird ein Versiegelungsgrad von 0,20 angenommen. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,80** (1-Versiegelungsgrad).

8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 10: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	**Lagefaktor**
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Von Osten über den Süden bis in den Nordwesten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Südöstlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Klützer Straße.
In Abbildung Nr. 18 der Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 0 und 1.

8.3.3 Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.
Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Tab. 11: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	32.528	1,00	0,75	24.396,00
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	49.950	1,00	1,00	49.950,00
PER - Artenarmer Zierrasen	366	1,00	0,75	274,50
PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	959,82	1,5	0,75	1.079,80
OVF- Versiegelter Rad- und Fußweg	200	0	0,75	-
OVL - Straße	886	0	0,75	-
Summe Funktionsverlust				**75.700,30**

8.3.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 12: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	**Wirkfaktor**
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Wohngebietes (WA) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ und die geplanten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Straßen“ und „Wege“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 13: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	**Wirkbereiche (m)**	
	I	**II**
Straßen	50	
Ländliche Straßen / Wege	30	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Wohnbebauung und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I ist aufgrund der auftretenden Funktionsbeeinträchtigungen ein Wirkfaktor von 0,5 zu berücksichtigen (vgl. Tab. 7 und Punkt 2.4 der HzE). Diese Wirkintensität von 50% ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs.1 NatSchAG M-V einzustufen. Innerhalb der berücksichtigten Wirkzone I befinden sich Gehölzstrukturen, „Mesophiles Laubgebüsch (BLM)“.

Innerhalb der Wirkzone II befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, die nicht bereits durch bestehende Störquellen beeinträchtigt sind. Daher ist keine Bewertung der Wirkintensität erforderlich.

Tab. 14: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Wirkfaktor **(W)**	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeein-trächtigung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x W)**
BLM - Mesophiles Laubgebüsch	214,00	3,00	0,50	321,00
Gesamtsumme	**214,00**			**321,00**

8.3.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versieglung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.
In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Flächen erfasst.

Tab. 15: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² **(F)**	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 **(Z)**	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x Z)**
Wohngebiete & FEC				
WA1.1 & WA1.2	8.012,00	0,60	0,5	2.403,60
WA2	17.707,66	0,60	0,5	5.312,30
WA3	4.739,00	0,60	0,5	1.421,70
WA4	2.920,51	0,60	0,5	876,15
WA5	4.214,92	0,60	0,5	1.264,48
WA6	8.570,00	0,60	0,5	2.571,00
SO-FEC	14.190,00	0,80	0,5	5.676,00
Summe	**60.354,09**			**19.525,23**
Straßen & Parkfläche				
G+R	1.122,53	1,00	0,50	561,27
Parkfläche Nord	2.864,65	1,00	0,50	1.432,33
Parkfläche Sud	1.480,75	1,00	0,50	740,38
Klützer Straße mit Gehweg mit Kreisverkehr	2.226,00	1,00	0,50	1.113,00
Straße A & A1	5.262,00	1,00	0,50	2.631,00
Straße B	1.829,74	1,00	0,50	914,87
WohnstraßeW1 &W2	3.287,70	1,00	0,50	1.643,85
WW1	153,50	1,00	0,50	76,75
WW2	164,30	1,00	0,50	82,15
WW3	170,00	1,00	0,50	85,00
Summe	**18.561.17**			**9.280.58**
Sonstige Flächen				
Spielplatz	1.973,00	1,00	0,2	394,60
Regenwasserrückhaltebecken	2.178,00	1,00	0,2	435,60
Fläche für Ver- und Entsorgung	160,00	1,00	0,2	32,00
Lärmschutzwall	887,00	-	-	-
Summe	**5.198,00**			**862,20**
Summe Versieglung	**84.113,26**			**29.668,01**

8.3.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **105.689,31** m², Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 16: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	**EFÄ [m²]**
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	**75.700,30**
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	**321,00**
Versiegelung und Überbauung	**29.668,01**
Multifunktionaler Kompensationseingriff	**105.689,31**

8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 17: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und Landschaftsbestandteile (z.B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Reptilien und 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 und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Brutvögel

Das Arteninventar der Gehölze und der Randstrukturen bleibt erhalten. Die ursprünglich temporär bewerteten Verluste der Flächen als Habitate für die Feldlerche treten nicht mehr auf, weil dies aufgrund der Fruchtfolge nicht gegeben ist. Außerhalb des Plangebietes befinden sich ausreichen Habitate für die Feldlerche.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen. Es werden zusätzliche Regelungen aufgenommen nach Stillstandzeiten bei der Beräumung der Flächen, die gutachterlich zu bewerten sind.

Zusätzliche Habitate für die Feldlerche sind mehr erforderlich. „Lerchenfenster“ auf landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung sind nicht mehr notwendig, weil sich ausreichend Habitate für die Feldlerche in der Umgebung befinden.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Ortseingang aus Richtung Klütz zwischen den Ortsteilen Wichmannsdorf und dem Hauptort Boltenhagen. Die Flächen sind somit maßgeblich von 3 Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben. Im Plangebiet selbst sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Landschaftsbildprägende Elemente wie Gehölze an der Klützer Straße sowie auf nördlich gelegenen Flächen und am Ortsrand von Wichmannsdorf sowie das Biotop auf der Fläche bleiben erhalten. Um sich auch bei Umsetzung des Planungsziels in die umliegende Bebauung zu integrieren und den örtlichen Ansatz von Boltenhagen zu berücksichtigen wurde ursprünglich eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dachausbau für die Mehrfamilienhäuser gewählt. Unter Abwägung sämtlicher Belange, die das Ortsbild, das Landschaftsbild und die wirtschaftliche Betrachtung betreffen, wird nunmehr eine maximal dreigeschossige Bebauung mit Dachausbau festgesetzt. Dies führt zur Festsetzung einer Viergeschossigkeit für Mehrfamilienhäuser. Dabei werden die Belange der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und wirtschaftliche Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Es ist unter Berücksichtigung der Anpflanzungen aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verhältnismäßig. Die Kuppe im Gelände wird nicht bebaut. Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen und maßgeblich straßenbegleitende Bepflanzungen

entgegengewirkt. Vorteilig wirkt sich der verhältnismäßig große Abstand der beabsichtigten Bebauung zur Klützer Straße aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen; zudem sind die Flächen im Flächennutzungsplan und auch im Landschaftsplan von 2004 für eine Bebauung vorgesehen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da in der Regel bei dem Schutzanspruch des WA-Gebietes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.
Das anfallende Niederschlagswasser soll in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanälen sowie über die Regenwasserrückhalteflächen schadlos in die westlich des Plangebietes gelegene Vorflut abgeleitet werden.
Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser neben der Versickerung schadlos abgeleitet werden kann und schadlos in das Grundwasser gelangt.
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf für zu rodende Bäume und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich (entfällt bei Rodung) wird ermittelt. Hierbei wird von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen der worst case angerechnet. Die Bäume sollen jedoch maßgeblich erhalten werden und nur bei zwingend erforderlichem Bedarf gerodet werden. Es handelt sich hier um Bäume im Randbereich der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Flächen und somit die Rodungen sollen nur in unbedingt erforderlichem Umfang erfolgen.

8.5.1 Baumbestand

Der Großteil des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf verschiedene Laubbäume, welche straßenbegleitend zur Klützer Straße stehen. Es handelt sich hierbei teilweise um Baumreihen, welche nach §19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Als auch um Einzelbäume, welche nach §18 NatSchAG M-V und nach dem §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützt sind. Zudem stehen südwestlich an der Plangebietsgrenze mehrere nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Eichen.
Der Eingriff beschränkt sich auf die straßenbegleitenden Bäume im Süden des Plangeltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um 19 nach dem §19 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesetzlich geschützte Bäume, welche gerodet werden sollen. Zudem gibt es bei 26 Bäumen einen Eingriff in den Wurzelschutzbereich.
Der restliche Baumbestand soll erhalten bleiben.
Der Ausgleichsumfang für zu rodende Bäume wurde ermittelt. Aus dem zugrundeliegenden Lage- und Höhenplan, welcher durch die Vermessungsstelle der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH am

18.06.2018 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 aufgestellt wurde gehen die Stamm- und Kronendurchmesser sowie die Art der Bäume hervor.
Nach der der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fallen Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm und Mehrstämmige ab einem Stammumfang von 50 cm unter den Schutz dieser Satzung. Von dieser Satzung ausgenommen sind Bäume, welche nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die zu rodenden Bäume sind alle gemäß §19 NatSchAG M-V definiert, weshalb die Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses von 2007 auf sie Anwendung finden, wie im Folgenden beschrieben wird.

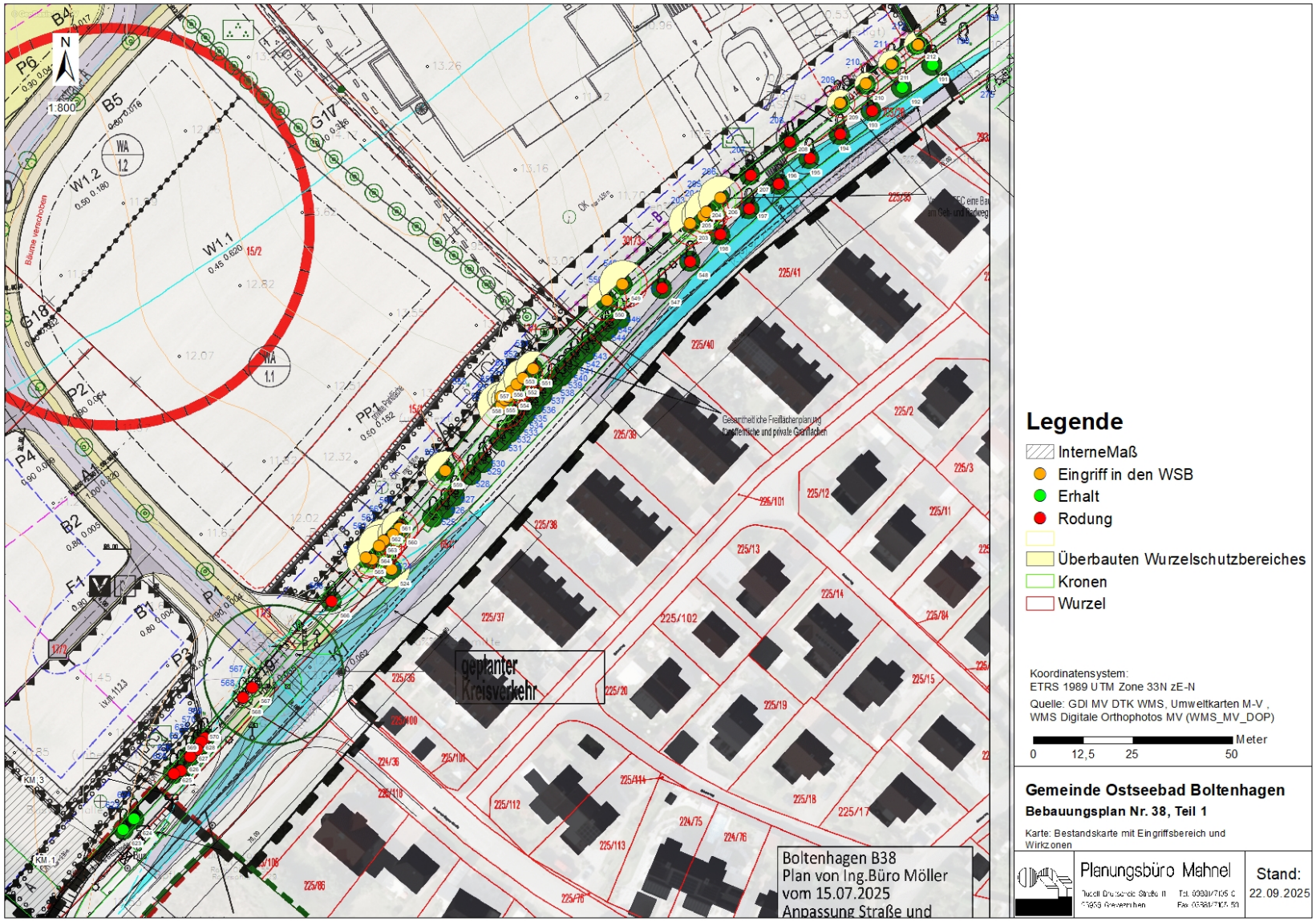


Abb. 22: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume

8.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Art basieren auf einem zugrundeliegenden Lage- und Höhenplan, welcher durch die Vermessungsstelle der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH am 18.06.2018 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 aufgestellt wurde

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Bäume gemäß §1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erfolgt entsprechend nach den Vorgaben von § 7 Abs. (3) der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
Demnach bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang zwischen 50 und 150 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum zu pflanzen; beträgt der Stammumfang zwischen 150 cm und 250 cm, sind zwei Bäume zu pflanzen; beträgt der Stammumfang mehr als 250 cm, sind drei Bäume zu pflanzen.
Für Rodungen, welche nicht unter diese Satzung fallen, erfolgt der Ausgleich entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 - 5322.1-0).
Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 zu erbringen.
Da die Bäume an der Südseite der Einstufung als Randeingrünung in unmittelbarer Nähe zu einem Verkehrsbereich unterliegen, erfolgt die Kompensation gemäß Anlage 3, Punkt 3.2.2 im Verhältnis 1:3 – das heißt, für jeden entfernten Baum sind drei Bäume als Ersatz zu pflanzen.
Sofern es sich bei dem betreffenden Baum um eine seltene und besonders schützenswerte Art handelt, erhöht sich das Verhältnis gemäß derselben Regelung auf 1:3,5 – entsprechend sind für jeden entfernten Baum dreieinhalb Ersatzpflanzungen zu leisten.

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für die Rodung der betroffenen Gehölze (siehe nachfolgende Tabelle).

Der Eingriff in den Wurzelschutzbereich (WSB) wurde für die Bäume auf der Südseite des Bebauungsplans (B-Plan) untersucht. Alle in Abbildung 19 gelb markierten Bäume wurden in die WSB-Bewertung einbezogen, wie in Tabelle 17 dargestellt. Gemäß HzE 2007, Abschnitt 3.1.4, ist für je fünf Prozent Wurzelverlust eine Kompensation in Höhe von 0,1 Bäumen zu leisten.

Tab. 18: Kompensationsumfang, Rodungen

Nr.	Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Bemerkung	Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Kompensation im Verhältnis	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung
1	566	Ulme	0,3	94,25	7	Rodung	§19	1:3,5	3,5	2,5
2	567	Ahorn	0,2	62,83	6	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
3	568	Ahorn	0,2	62,83	6	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
4	569	Ahorn	0,2	62,83	8	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
5	570	Ahorn	0,2	62,83	6	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
6	628	Ahorn	0,2	62,83	7	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
7	627	Ulme	0,2	62,83	5	Rodung	§19	1:3,5	3,5	2,5
8	626	Ulme	0,2	62,83	6	Rodung	§19	1:3,5	3,5	2,5
9	625	Ulme	0,2	62,83	6	Rodung	§19	1:3,5	3,5	2,5
10	547	Ahorn	0,2	62,83	4	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
11	548	Ahorn	0,2	62,83	4	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
12	198	Ahorn	0,1	31,42	5	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
13	197	Ahorn	0,1	31,42	5	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
14	196	Ahorn	0,1	31,42	4	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
15	195	Ahorn	0,1	31,42	4	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
16	194	Ahorn	0,1	31,42	4	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
17	193	Ahorn	0,1	31,42	4	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
18	207	Ulme	0,2	62,83	7	Rodung	§19	1:3,5	3,5	2,5
19	208	Ahorn	0,3	94,25	7	Rodung	§19	1:3	3,0	2,0
	Aufgerundeter Gesamtbetrag								**60**	**41**

Tab. 19: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelbereich

Nr.	GIS Nr.	Art	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m²]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m²]	Anteil des Überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
1	560	Ahorn	6,00	63,62	14,27	22,43	0,45
2	561	Ahorn	5,00	50,27	10,88	21,65	0,43
3	562	Ulme	8,00	95,03	36,54	38,45	0,77
4	563	Ahorn	8,00	95,03	34,24	36,03	0,72
5	564	Ahorn	6,00	63,62	15,11	23,75	0,48
6	565	Ulme	7,00	78,54	33,73	42,95	0,86
7	524	Ahorn	6,00	63,62	11,65	18,31	0,37
8	557	Ulme	9,00	113,10	36,67	32,42	0,65
9	558	Ahorn	4,00	38,48	16,45	42,74	0,85
10	556	Ulme	4,00	38,48	8,89	23,10	0,46
11	555	Ulme	4,00	38,48	9,19	23,88	0,48
12	554	Ulme	5,00	50,27	14,88	29,60	0,59
13	553	Ahorn3x	6,00	63,62	23,09	36,30	0,73
14	552	Ahorn	7,00	78,54	27,75	35,33	0,71
15	551	Ahorn	6,00	63,62	19,5	30,65	0,61
16	559	Ahorn	7,00	78,54	25,61	32,61	0,65
17	203	Ulme	8,00	95,03	40,52	42,64	0,85
18	204	Ahorn	8,00	95,03	31,53	33,18	0,66
19	205	Ahorn	8,00	95,03	35,04	36,87	0,74
20	206	Ahorn	8,00	95,03	38,77	40,80	0,82
21	209	Birne	4,00	38,48	12,91	33,55	0,67
22	210	Birne	3,00	28,27	7,15	25,29	0,51
23	211	Birne	4,00	38,48	10,96	28,48	0,57
24	212	Birne	4,00	38,48	6,23	16,19	0,32
25	549	Ahorn	9,00	113,10	44,83	39,64	0,79
26	550	Ahorn	7,00	78,54	26,8	34,12	0,68
						Gesamtsumme	**16,40**

Insgesamt sind 77 Bäume als Ausgleich für die Rodung oder Eingriffe in den Wurzelschutzbereich als Ersatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen im Plangebiet an den Straßen unter Berücksichtigung der Vorgaben der technischen Planung und auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit an dem Geh- und Radweg Baumanpflanzungen vorzunehmen.

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze aus gebietseigenen Herkünften gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm,
Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe mind. 150/175 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 14-16 cm.
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher: mind. 80/100 cm.

Bäume 1. Ordnung: Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
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“.

8.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges

8.6.1 Interne Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsflächenäquivalenz (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert der Maßnahme und der Flächengröße, auf der die Maßnahme umgesetzt wird.
Lässt es sich nicht vermeiden, dass die geplante Kompensationsmaßnahme durch die Nähe zu einer Störquelle – beispielsweise Lärm, Licht, Verkehr oder intensive Nutzung – beeinträchtigt wird, so ist dies bei der Bewertung zu berücksichtigen. In einem solchen Fall kann der vollständige Kompensationswert nicht angerechnet werden, da die Maßnahme ihre volle ökologische Funktionalität nicht erreichen kann.
Die reduzierte Wirksamkeit der Maßnahme wird durch einen sogenannten Leistungsfaktor (Reduktionsfaktor) abgebildet, der bei der Anrechnung entsprechend berücksichtigt wird. Der Leistungsfaktor drückt aus, in welchem Maße das ökologische Potenzial der Maßnahme durch äußere Einflüsse gemindert wird.
Die entsprechende Tabelle unten weist Leistungsfaktoren in Abhängigkeit von Intensität und Nähe der Störquelle aus.

Wirkzone	Leistungsfaktor
I	0,5
II	0,85

Die Kompensationsflächenäquivalenz (m² KFÄ) für eine beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme wird nach folgender Formel berechnet:

Fläche der Kompensations-maßnahme [m²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistung s-faktor	=	Kompensationsflächen-äquivalent für beeinträchtigte Kompensations-maßnahme [m2 KFÄ]

Bei der Pflanzung von Baumreihen, Einzelbäumen oder Baumgruppen wird die Kompensationsgrundfläche mit 25 m² pro gepflanztem Baum angesetzt.

KM 1 - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese

Innerhalb der Grünflächen im Nordwesten, Westen und Südwesten kann eine Verbesserung der Biotopqualität durch die Umwandlung von Ackerland in Brachflächen mit der Option der Nutzung als Mähwiese erreicht werden.
Um die ökologischen Anforderungen zu erfüllen, darf das umgewandelte Land nur als extensiv bewirtschaftete, einschürige Mähwiese genutzt werden, und zwar unter Einhaltung der folgenden Bedingungen:
Das Mähen ist frühestens ab dem 1. September zulässig, wobei das Schnittgut vollständig entfernt werden muss.
Je nach Standortbedingungen darf das Mähen höchstens einmal pro Jahr, aber mindestens alle drei Jahre erfolgen.
Das Mähen muss in einer Schnitthöhe von 10 cm über dem Boden mit einem Messerbalkenmäher durchgeführt werden.
Alle weiteren Eingriffe und Nutzungen auf diesen Flächen — wie Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (PSM), Einsaat, Pflügen, Bodenbearbeitung oder Meliorationsmaßnahmen — sind streng untersagt.
Wenn das Mähen länger als drei aufeinanderfolgende Jahre nicht durchgeführt wird, sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Sukzession zu überlassen.
Für diese Maßnahme wird ein Kompensationswert der Stufe 2 angenommen, gemäß Maßnahme 2.33 der Informationen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE).

KM 2 - Anlage von Alleen oder Baumreihen

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ zwischen dem Gebiet WA 1, bestehend aus WA 1.1 und WA 1.2, und dem FEC, kann eine Kompensationsmaßnahme durch die Pflanzung einer Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 6 Metern umgesetzt werden. Um die Vereinbarkeit mit den Standortbedingungen und die Einhaltung der ökologischen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE) zu gewährleisten, sind mehrere wichtige Aspekte zu beachten.
Alle unterirdischen und oberirdischen Leitungen sowie andere bauliche Anlagen müssen dauerhaft zugänglich bleiben. Kann dies nicht garantiert werden, sind wirksame und langfristige Wurzelschutzsysteme zu installieren. Zudem sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume vor mechanischen Schäden und zur Vermeidung von Bodenverdichtung in den Baumscheiben oder Pflanzstreifen erforderlich.
Die Pflanzqualität muss hohen Standards entsprechen. Es sind mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Der Stammumfang muss

mindestens 16/18 cm betragen, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm. Bei Obstbäumen ist ein Stammumfang von 10/12 cm mit ungeschnittenem Leittrieb erforderlich, um eine optimale Wuchsform sicherzustellen. Es dürfen nur heimische Baumarten aus regionaler Herkunft verwendet werden, um die ökologische Verträglichkeit mit dem umliegenden Lebensraum zu gewährleisten.
Zur Unterstützung einer gesunden Baumetablierung und langfristigem Wachstum sind die Vegetationstragschicht und das Pflanzloch gemäß den gültigen DIN-Normen vorzubereiten. Der Pflanzlochboden muss vor der Pflanzung aufgelockert werden. Die Maße der Pflanzgruben sind ausreichend zu dimensionieren, mit einer vertikalen Tiefe von 1,5-fachem Ballendurchmesser und einer horizontalen Breite von der doppelten Ballenhöhe.
Gemäß Maßnahme **6.21** der Eingriffsregelung (HzE) in Mecklenburg-Vorpommern erfüllt diese Maßnahme die Anforderungen an eine Kompensationsmaßnahme und wird mit einem Kompensationswert von **2,0** bewertet.

KM3 - Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ nordwestlich vom Wohngebiet WA 6 sowie in den als Kommunikationsbereich ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kommunikationsbereich“ kann eine Kompensationsmaßnahme durch die Pflanzung von Baumgruppen mit jeweils 9 bzw. 4 Bäumen durchgeführt werden. Um die Vereinbarkeit mit den Standortbedingungen und die Einhaltung der ökologischen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE) sicherzustellen, sind mehrere wesentliche Faktoren zu beachten.
Es sind heimische Baumarten aus regionaler Herkunft zu verwenden. Günstige Wuchsbedingungen sind durch die Vorbereitung der Vegetationstragschicht sowie der Pflanzgruben gemäß den geltenden DIN-Normen zu schaffen, wobei der Boden des Pflanzlochs vor der Pflanzung aufgelockert werden muss. Unterirdische und oberirdische Leitungen sowie andere bauliche Anlagen sind dauerhaft freizuhalten oder es sind wirksame und langfristige Wurzelschutzmaßnahmen zu installieren.
Die Pflanzgruben müssen eine vertikale Tiefe von 1,5-fachem Ballendurchmesser und eine horizontale Breite von der doppelten Ballenhöhe aufweisen. Jede Baumscheibe muss mindestens 12 m² unversiegelte Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässiger Abdeckung bereitstellen. Zusätzlich muss der unterirdische Wurzelraum eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Mindesttiefe von 0,8 m haben. Die unbefestigten Pflanzstreifen über und unter der Erde müssen mindestens 2,5 m breit sein.
Ein Schutz vor Beschädigungen und Bodenverdichtung im Bereich der Baumscheibe oder des Pflanzstreifens ist sicherzustellen. Bei Bedarf ist die Baumscheibe zu mulchen. Für die Pflanzung sind Standard-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm. Obstbäume sollten einen Stammumfang von 10/12 cm aufweisen. Gegebenenfalls sind Dreibeinstützen und ein Schutz gegen Wildverbiss anzubringen.
Zur Fertigstellung und Pflege sind Ersatzpflanzungen bei Ausfällen vorzunehmen. Die Bäume sind in den ersten fünf Wachstumsjahren bei Bedarf zu bewässern. Schutzvorrichtungen und Verankerungen sind bei Bedarf instand zu setzen; die Verankerungen sind nach dem fünften Jahr zu entfernen, und die

Schutzvorrichtungen sind nach fünf Jahren abzubauen. Zusätzlich sind in den ersten zehn Jahren zwei bis drei Erziehungsschnitte durchzuführen, um eine gleichmäßige Kronenentwicklung zu gewährleisten.
Gemäß Maßnahme 6.22 der Eingriffsregelung (HzE) in Mecklenburg-Vorpommern erfüllt diese Maßnahme die Anforderungen an eine Kompensationsmaßnahme und wird mit einem Kompensationswert von 1,0 bewertet.

8.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an 93.412,50 m² KFÄ, der außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.
Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 93.412,50 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen genutzt; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden.
Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) wird über Ökopunkte aus Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ausgeglichen.
Die Maßnahme wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Ortsteil Redewisch vorbereitet.
Diese Ökopunkte entsprechen der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und sind entsprechend Bedarf zu nutzen. Der Ausgleich wird durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss gesichert.
Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 321,00 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) durch mittelbare Beeinträchtigungen in § 20-Biotope sind geeignete Maßnahmen in der Gemeinde durch Inanspruchnahme von konkreten Maßnahmen in Ausgleichsflächenkonten zu realisieren. Der Umfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) ist durch adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in das § 20-Biotop abzusichern.

Tab. 20: Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche (A in m²)	Kompensationswert der Maßnahme (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= AxKxL)
KM1 - Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese	5.300	2	0,5	5.300,00
	3.500	2	0,85	5.950,00
KM2 - Anlage von Alleen oder Baumreihen	250	2	0,5	250,00
	275	2	0,85	467,50
KM3 - Anlage von Einzelbäumen und Baumgruppen	100	1	0,85	85,00
KM3 - Anlage von Einzelbäumen und Baumgruppen	225	1	1	225,00
Gesamt Interne Maßnahmen				12.277,50
Externe				93.412,50
Gesamt				**105.690,00**

8.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 105.690,00 m² EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von 105.690,00 m² EFÄ soll durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und nur ausnahmsweise durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert werden. Dadurch kann der flächenhafte Eingriff ausgeglichen werden.

Mit der Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Durch diese Anpflanzungen können die erforderlichen 77 Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für Rodungen im Plangebiet bzw. für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Für die Bilanzierungen wurde der Worst Case in der Gesamtbetrachtung angesetzt.

Tab. 21: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

Bedarf (= Bestand)	**Planung**
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: **Summe 105.690,00 m² EFÄ**	Interne Kompensationsmaßnahmen 12.277,50 KFÄ Externe Kompensationsmaßnahmen 93.412,50 m² KFÄ oder Erwerb von Ökopunkten 93.412,50 Ökopunkte **Summe 105.690,00 m² KFÄ**
Eingriffe in den Baumbestand: **19 Bäume (§19)** - Rodung **26 Bäume** – Beeinträchtigung Wurzelschutzbereiche	Ausgleich durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet: **109 Anpflanzungen** im Plangebiet möglich davon **77 Ausgleichsbäume** zwingend anzupflanzen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
105.690,00 m² EFÄ	**105.690,00 m² KFÄ**
77 Ausgleichspflanzungen für Rodungen oder Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erforderlich	**109 Anpflanzungen möglich** **77 Ausgleichspflanzungen erforderlich** **32 Pflanzungen Differenz**

Durch geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet oder durch Erwerb von Ökopunkten ist der Ausgleich zu sichern. Ersatzpflanzungen für Einzelbäume können im Plangebiet selbst geschaffen werden.
Im Maximalfall können 109 Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Davon sind 77 Ausgleichsbäume für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Für einzelne Ausgleichsbäume, die auf Grünflächen entstehen, erfolgt eine Anrechnung im Rahmen der Bilanzierung. Die über den erforderlichen Bedarf hinaus realisierten Anpflanzungen werden durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für Eingriffe in andere Maßnahmen angerechnet.

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. Die Bauarbeiten sind ebenfalls in diesem Zeitraum zu beginnen.
- Sollte es bei den Arbeiten zu Unterbrechungen von mehr als 8 Tagen kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und sind ggf. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder durch einen fachkundigen Gutachter vor Wiederaufnahme der Baumaßnahme das Baufeld nach evtl. brütenden Vogelarten abzusuchen.
- Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorbereitung und bei der Erschließung des 2. Bauabschnittes ist der Artenschutz bezüglich der Brutvögel erneut zu betrachten.

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.

Gehölzschutzmaßnahmen

- Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach den §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und nach dem § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 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 Ausnahmengenehmigungen 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.
- Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 189203 und R SBB 20234) 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“.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase.
- 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.

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.

Maßnahmen zum Schutzgut Mensch
Maßnahmen zum Lärmschutz:
- Errichtung eines Lärmschutzes (Wall, Wand, o.ä.) im Bereich der Grünflächen auf der kompletten Länge entlang der Klützer Straße,
- Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen,
- Schallschutz von Schlafräumen.

Maßnahmen zum Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Eingrenzung des Verdachtsgebietes
- Konkretisierung des Bodendenkmals durch Voruntersuchung, hier harte Prospektion, also durch Eingriff in den Boden zur Sichtbarmachung der Funde.
- Erweiterung des Untersuchungsgebietes auf alle Bereiche im Plangebiet, die als Bauflächen ausgewiesen sind.

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet vorrangig vor. Vorzugsweise sollen Entsiegelungsmaßnahmen in Redewisch mit genutzt und unterstützt werden. Nur ausnahmsweise ist der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vorzusehen.

Die Gemeinde arbeitet in Redewisch an der Fläche für die Bereitstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichs- bzw. Ökokontomaßnahme. Hier sind Entsiegelungen vorgesehen. Damit würde ein adäquater Ausgleich erfolgen können. Diese Fläche soll Eingriffsobjekten in der Gemeinde zugeordnet werden. Hier wurden mittlerweile Voruntersuchungen durchgeführt. Die konkrete Abarbeitung erfolgt weiterhin. Zum derzeitigen Stand sind noch Abstimmungen zu den Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren

Naturschutzbehörde zu führen und ggf. die Ökokonten entsprechend zu regeln. Neu gewonnene Erkenntnisse werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 105.690,00 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) abzüglich der internen Maßnahmen in Höhe von 12.278,00 m² KFÄ sind für die Maßnahmen, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu nutzen; nur ausnahmsweise dürfen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben werden. Insgesamt ist der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 105.690,00 m² KFÄ ist zu kompensieren. 105.689,31 m² EFÄ entsprechen 105.690,00 m² KFÄ (siehe Tabelle der Gesamtbilanzierung unter Punkt 8, Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung). Der Kompensationsumfang wird sowohl durch interne als auch externe Maßnahmen kompensiert:

- Interne Kompensationsmaßnahmen = 12.277,50 m² KFÄ rund 12.278 m² KFÄ,
- Externe Maßnahmen = 93.412,50 m² KFÄ rund 93.412 m² KFÄ.

Durch Realisierung interner und externer Maßnahmen, letztere sind bis zum Satzungsbeschluss zu sichern, wird der Ausgleich hergestellt.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Entwicklung der Wohnbauvorhaben in Boltenhagen an der Klützer Straße wurden verschiedene Varianten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 betrachtet. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum wurde der Plan auch unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse gegliedert. Vorrangig wird nun der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 realisiert. Innerhalb des Plangebietes wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten im inneren Plangebiet betrachtet. Die Anbindungen sind jeweils über Knotenpunkte an der August-Bebel-Straße und für den Teil 1 an der Friedrich-Engels-Straße vorzusehen. Hierbei ist neben einer vierarmigen Kreuzung auch eine Kreisverkehrsvariante betrachtet worden.
Zur Regelung der Bebauung wurden unterschiedliche Formen für die Mehrfamilienhäuser und unterschiedliche innere Konzepte betrachtet. Für die Mehrfamilienhäuser wird unter Berücksichtigung der Ortstypik auf maximal zweigeschossige Gebäude mit Dachausbau orientiert. Die Varianten der Bebauung mit modernen Gebäuden inklusive eines Staffelgeschosses (als 3. Vollgeschoss) wurde zurückgestellt.
Unter Berücksichtigung der konkreten Ziele und Erfordernisse der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der vorliegenden Flächennutzungsplanung wurden andere Nutzungen als diejenigen im Flächennutzungsplan nicht betrachtet.

Zusätzlich wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auf die Ansiedlung des Family Entertainment Centers orientiert. Vorausgegangen waren Variantenuntersuchungen im Gemeindegebiet. Der Vorzugsstandort im Anschluss an die ohnehin vorgesehene Fläche für Freizeitinfrastruktur an der Klützer Straße wird in südliche Richtung verschoben. Die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Freizeitinfrastruktur werden beachtet.

Im Rahmen der Variantenuntersuchung spielte insbesondere die Wahl der Höhe der baulichen Anlagen bei dem ausgesprochenen Bedürfnis der Bereitstellung von preiswerten Wohnungen eine große Rolle. Unter Berücksichtigung der Ortsbild- und Landschaftsbildsituation wurde auf eine zweigeschossige Bebauung mit Dachausbau bei den Mehrfamilienhäusern orientiert. Im Zusammenhang mit der Freizeitinfrastruktur ist ein kompakter Baukörper erforderlich, der zu den Seiten hin zu begrünen ist und durch Anpflanzungen von Bäumen aufzulockern ist. Die Höhe des Baukörpers ist insbesondere durch die festgesetzte Traufhöhe maßgebend. Unter Beachtung wirtschaftlicher Gegebenheiten hat die Gemeinde auf eine 2-geschossige Bebauung mit Dachausbau verzichtet und sieht eine 3-geschossige Bebauung mit Dachausbau bei Steildächern bzw. eine 4-geschossige Bebauung im Zusammenhang mit der Ausbildung von Staffelgeschossen vor. Dadurch ergeben sich veränderte Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die bewertet werden. Aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wird die Abwägungsentscheidung durch die Gemeinde getroffen.

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
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024 bis Oktober 2025

Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 20.09.2019, Stand September 2025.

Schutzgut Mensch
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜVNORD, Hamburg, 08.09.2023
- Gutachten Nr. 043Q2 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 24.09.2025

- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer: IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen -Erläuterungsbericht-, Projektnummer: IV232225, LOGOS Beratende Ingenieure GmbH, Rostock, 16.09.2025
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024
- Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes, Trigenius, dezentrale Energieversorgung, 16.04.2024
- Energetische Bewertung der möglichen 2- und 3-geschossigen Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Auswirkungen, P. Kirsch, Energiemanager der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Ostseeallee 4, Oktober 2025

Natura 2000
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: 23. April 2024
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: 23. April 2024

ür die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (Kartenportal Umwelt des LUNG M-V, 2023 und 2025).
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 aufgrund 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 Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern.

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.
- Zum Schutz des Baumbestandes sind bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 189203 und R SBB 20234) 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“
- 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.

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 Fläche

- Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versieglung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wurde im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Im Zuge von Anzeigeverfahren erfolgt die Überprüfung durch das zuständige Amt Klützer Winkel.

Schutzgut Kultur und sonstige Güter

- Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an die untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 gefasst, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ostseebad Boltenhagen zu schaffen. Im städtebaulichen Konzept vom Februar 2016 werden die Zielsetzungen für den Gesamtbereich mit 4 Teilflächen dargestellt. Innerhalb des Bereiches sind die Teilflächen 1 bis 3 für Wohnbebauung und die Teilfläche 4 als Bedarfsfläche und zur Ergänzung des touristischen Angebots vorgesehen.

Es handelt sich um ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am Ortseingang. Dieses ist auch im Zusammenhang mit der Gestaltung des Ortseingangsbereiches im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu sehen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen möchte den Ortseingangsbereich insgesamt attraktiver gestalten und zusätzlich Möglichkeiten für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiterwohnungen für die ortsansässigen Betriebe schaffen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden für die Teilbereiche ursprünglich etwa 300 Wohnungen für die Gesamtentwicklung vorgesehen.
Eine grobe Abschätzung für den Teilbereich 1 ergibt die Möglichkeit der Errichtung von etwa 256 Wohnungen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen und der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für Wohnraum für Einheimische und Personalwohnungen den Bebauungsplan gegliedert in die Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 und Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2. Mit dem Bebauungsplan für den Teil 1 werden die Voraussetzungen für den Wohnraum geschaffen. Die Flächen befinden sich in Verfügbarkeit der Gemeinde. Ausgleichsflächen sind außerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen.
Die Gemeinde hat sich mit dem Bebauungsplan Nr. 38 und den Flächen beschäftigt. Das Konzept ist mittlerweile unter Berücksichtigung der Anträge eines Vorhabenträgers für das Family Entertainment Center und unter Berücksichtigung der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung überarbeitet worden, um hier auch infrastrukturell die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 ist entsprechend Zielsetzung des Flächennutzungsplanes die Realisierung von Vorhaben für Sport, Freizeit und touristische Infrastruktur vorgesehen. Mit dem FEC wird somit die Errichtung der Infrastruktur bereits räumlich vorgezogen und im Bereich südlich des dafür im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenanteils vorbereitet. Gründe sind in der Verfügbarkeit der Flächen zu sehen, die im Bebauungsplan Nr. 38 zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind weitere Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum in das Gesamtkonzept integriert.

Durch Reduzierung der allgemeinen Wohngebiete bei gleichzeitiger Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für das FEC kann das Einvernehmen in Bezug auf die Wohnentwicklung mit den Zielen der

Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden. Die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vor.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt mit dem Family Entertainment Center veränderte Zielsetzungen. Das Family Entertainment Center ist für die Vorbereitung der touristischen Infrastruktur im Gemeindegebiet vorgesehen und dringend notwendig.

Die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich ausschließlich auf die Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1; die Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 2 werden unabhängig betrachtet. Dabei werden dann die bereits vom Teil 1 ausgehenden Auswirkungen wiederum als Vorbelastungen berücksichtigt werden können.

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.

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 Überbauung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden 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 in den Baugebieten von bis zu **3,95** ha ermöglicht. Die Neuversiegelung erhöht sich aufgrund der größeren überbaubaren Fläche innerhalb der Baugebiete. Die Versiegelung der Straßenverkehrsflächen beträgt etwa 1,86 ha. Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf Flächen ausgeglichen. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **105.689,31** m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent), der teilweise im Gebiet kompensiert werden kann.

Durch Eingriffe in den Boden kann zusätzlich eine Beeinträchtigung des vorhandenen Bodendenkmals entstehen. Vor Beginn von Erdarbeiten, die in diesen Bereichen stattfinden, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die zu beachtenden Schutzmaßnahmen zur Bergung und archäologischen Dokumentation der Bodendenkmale werden von der zuständigen Behörde festgelegt und kontrolliert.

Der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 ist mit den Schutzzielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete vereinbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile sowie erhebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) sind aufgrund der Entfernungen zu diesen Schutzgebieten und der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Eine Abschätzung erfolgte auch für den Teil 2. Grundsätzlich wird auch hier von einer Vereinbarkeit ausgegangen, die jedoch in ihrem eigenständigen Verfahren nachzuweisen ist.

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, 20. September 2019 (Stand Mai 2024), ergänzt um Gutachten vom 20. September 2019 (Stand September 2025)
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erschließung Bebauungsplan Nr. 38 - Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgelegt durch Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Boltenhagen, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 08.09.2023
- Gutachten Nr. 043Q2 G1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 24.09.2025
- Verkehrsuntersuchung zu Anbindung der Bebauungspläne Nr. 36.1 und Nr. 38 im Ostseebad Boltenhagen, Projektnummer: IV207122, Endbericht V1.0, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 20.02.2023

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen -Erläuterungsbericht-, Projektnummer: IV232225, LOGOS Beratende Ingenieure GmbH, Rostock, 16.09.2025
- Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Erschließung B-Plan Nr. 38 Ingenieurbüro Möller, April 2024
- Kurzeinschätzung zur Flächenausweisung des vorgesehenen Kaltwärmenetzes, Trigenius, dezentrale Energieversorgung, 16.04.2024
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einer 3-geschossigen Wohnbebauung im Vergleich zur 2-geschossigen Bauweise, LGE M-V, 01.08.2025
- Energetische Bewertung der möglichen 2- und 3-geschossigen Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Auswirkungen, P. Kirsch, Energiemanager der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Ostseeallee 4, Oktober 2025
- Protokoll Nr. 06, Planungsberatung Ver- und Entsorgung, Projekt-Nr. 2017-15, Ingenieurbüro Möller, Datum 08.10.2025, mit Anlagen
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: 23. April 2024
- Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: 23. April 2024

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.
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, Jahresbericht zur Luftgüte 2023, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2024, Heft 1.
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (ABl. Nr. 44 vom 29.10.2007 S. 530.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2023 und 2025).
- 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).
- 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.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.11.2021, gültig ab 21.12.2021.

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Januar 2023 und 2025)

Gesetze, Verordnungen und Normen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie das dazugehörige Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 2023-07.

DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018. DIN 4109-2. Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018.

DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“. 1999-06.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998

(BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 805), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.02.2025 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790 - 2 - 30).

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. 709/2010 vom 12.08.2010).

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ……..gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den…….. (Siegel)

……
Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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

LOGOS
BERATENDE INGENIEURE



Verkehrstechnische Untersuchung

zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

- Erläuterungsbericht -

Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel
Freiraum – Siedlung – Landschaft
Grevesmühlen

Rostock, 16.09.2025
Version V1.0

Impressum

Auftraggeber

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon: 03881 – 710 50
Mail: mahnel@pbm-mahnel.de
www.pbm-mahnel.de

Auftragnehmer

Projektnummer: IV232225

Logos Beratende Ingenieure GmbH

Gerhart-Hauptmann-Straße 23
18055 Rostock
Telefon: 0381 - 20 789 0
Mail: office@logos-hro.de
www.logos-ib.de

Bearbeiter

Klemens Schiffner, M.Sc.
Anna Masuch, M.Sc.

Rostock, September 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Projektbeschreibung 4

2. Grundlagen 5

2.1. Untersuchungsgebiet und Verkehrsknotenpunkte 5
2.2. Verkehrsdaten 6
2.2.1. Allgemein 6
2.2.2. Grundbelastung 2024 6
2.2.3. Verkehrsprognose 2035 6
2.2.4. Verkehrserzeugung und Prognose-Planfall 2035 7

3. Ergebnisse 10

3.1. Bewertungsmethodik 10
3.2. Leistungsfähigkeitsberechnung 11

4. Fazit 13

5. Anlagenverzeichnis 14

6. Abbildungsverzeichnis 15

7. Tabellenverzeichnis 15

8. Verweise 16

1. PROJEKTBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt die Umsetzung des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38. Dort ist auf den Teilflächen 1 und 2 die Entwicklung von Wohnbebauung sowie die Anlage eines Freizeit- und Eventcenters (FEC) vorgesehen (Abbildung 1). Die Bebauung der Teilflächen 3 und 4 mit Wohnanlage sowie fremdenverkehrlicher Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant, wird jedoch innerhalb der verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt.

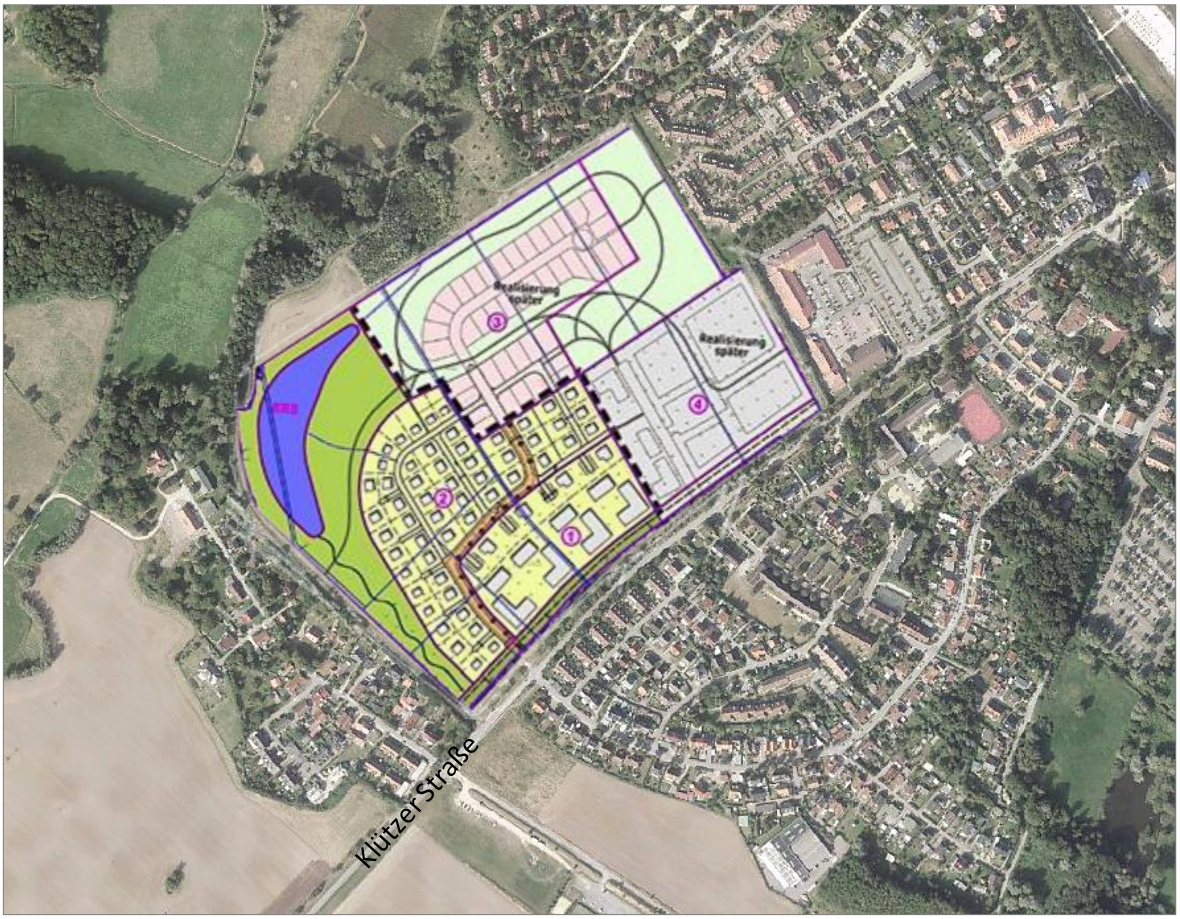


Abbildung 1: Übersicht Planvorhaben mit städtebaulichem Konzept [1]
(Karte auf Grundlage von Gaia-MV [2])

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkung, der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Neuverkehre und der Anbindung des Plangebietes an die Klützer Straße, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob und mit welcher Qualität das bestehende Verkehrsnetz die zusätzlichen gebietsbezogenen Neuverkehre aufnehmen kann. Um die Leistungsfähigkeit der untersuchungsrelevanten Knotenpunkte zu analysieren, werden die Verkehrsströme des Gebietes auf die neuen Anschlussknoten umverteilt. Falls erforderlich, werden bauliche oder verkehrsregelnde Maßnahmen für die Straßeninfrastruktur abgeleitet. Schließlich werden Kennwerte für eine weiterführende schalltechnische Untersuchung ausgegeben.

2. GRUNDLAGEN

2.1. Untersuchungsgebiet und Verkehrsknotenpunkte

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wird die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnanlage sowie deren Anbindung an das umliegende Straßennetz untersucht und bewertet.

Der Hauptuntersuchungsknoten Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße (K1) ist ein 3-armiger vorfahrtgeregelter Knotenpunkt. Die Klützer Straße bildet die Hauptrichtung mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die Friedrich-Engels-Straße bildet die verkehrsrechtlich untergeordnete Nebenrichtung und ist eine beginnende Tempo-30-Zone. Auf allen Knotenarmen wird der Verkehr ohne separate Spurenaufteilung in Mischspuren geführt. Der Fußverkehr wird über eine Furt über die Friedrich-Engels-Straße geführt. Parallel zur Klützer Straße verläuft auf der nordwestlichen Fahrbahnseite ein gemeinsamer Geh- und Radweg.



Abbildung 2: Untersuchungsgebiet mit Übersicht der Anschlussknoten
(Karte auf Grundlage von OpenStreetMap [3])

Der Anschluss des gesamten B-Plan Nr. 38 erfolgt über den bestehenden Knoten Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße, welcher um einen Knotenarm als Zufahrt in das Plangebiet erweitert wird. Das FEC erhält eine separate Einmündung, die zwischen der Friedrich-Engels-Straße und der August-Bebel-Straße angelegt wird (Knoten 2). Es ist vorgesehen, den Anschluss des nördlichen Plangebietes (Teilbereiche 3 und 4) über einen neu auszubildenden Knoten an der Klützer Straße zwischen August-Bebel-Straße und Kastanienallee zu realisieren (Knoten 3).

Die schematischen Knotendaten des bestehenden Knotenpunktes K1 sowie der geplanten Anschlussknoten K1, K2 und K3 sind in Anlage 1 enthalten.

2.2. Verkehrsdaten

2.2.1. Allgemein

Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte sind die bestehenden Belastungen im Untersuchungsgebiet von hoher Bedeutung. Sie bilden eine wichtige Grundlage für die weiteren Berechnungen.

2.2.2. Grundbelastung 2024

Für die Bearbeitung wurde auf Daten einer Verkehrszählung einer vorangegangenen Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen. Zudem standen Verkehrsmengendaten aus einer Geschwindigkeitsmessung im Bereich der Klützer Straße im Zeitraum von 17.01.2020 bis 26.06.2022 zur Verfügung.

Eine Verkehrszählung zeigt die Verkehrssituation an einem bestimmten Tag, wobei in touristischen Gebieten wie Boltenhagen wetterbedingte und Veranstaltungseinflüsse berücksichtigt werden. Die Daten der Geschwindigkeitsmessung und einer nahegelegenen Zählstelle in Klütz wurden genutzt, um die Verkehrsbelastung zu normieren. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen für 2024 ermittelt und auf den Zähltag 2018 hochgerechnet, um eine verlässliche Einschätzung für die Verkehre entlang der Klützer Straße zu erhalten.

Aus den Zählwerten ergeben sich folgende verkehrliche Spitzenstunden für das Untersuchungsgebiet:

- Frühspitze (Normalwerktag) 10:30 bis 11:30 Uhr
- Spätspitze (Normalwerktag) 16:15 bis 17:15 Uhr

Die Leistungsfähigkeitsberechnung eines Knotenpunktes wird anhand der verkehrlichen Spitzenstunde durchgeführt. Da während der Spätspitzenstunde eine deutlich stärkere Mischung der Berufs-, Freizeit- und touristischen Verkehre stattfindet als in der Frühspitze, werden für die weitere Untersuchung die Werte der Spätspitzenstunde verwendet.

Die Spätspitzenstunde der Verkehrszählung wird als Grundbelastung 2024 bezeichnet und ist für K1 als Strombelastungsplan in Anlage 2.1a dargestellt.

2.2.3. Verkehrsprognose 2035

Um die zukünftige Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet abzuschätzen, wurde eine Prognose für das Jahr 2035 erstellt. Basierend auf den letzten Jahren (2010–2024) wird von einer Steigerung des Kfz-Verkehrs um 6,1 % ausgegangen. Hinsichtlich des Schwerverkehrs ergibt die Trendprognose ein abnehmendes Verkehrsaufkommen. Um zu gewährleisten, dass die Verkehrsinfrastruktur auch bei möglichen Umbaumaßnahmen in der Lage ist, das aktuelle Verkehrsaufkommen bei gleichbleibender Verkehrsqualität zu bewältigen, wird für den Schwerverkehr für die weitere Planung von einem Nullwachstum (Stagnation) der Verkehre bis 2035 ausgegangen. Die Grundbelastung 2024

wird anschließend um den Prognosefaktor erhöht und ergibt den Prognose-Nullfall 2035. Die Verkehrsbelastung des Schwerverkehrs im Prognose-Nullfall 2035 entspricht in diesem Fall dem der Grundbelastung 2024.

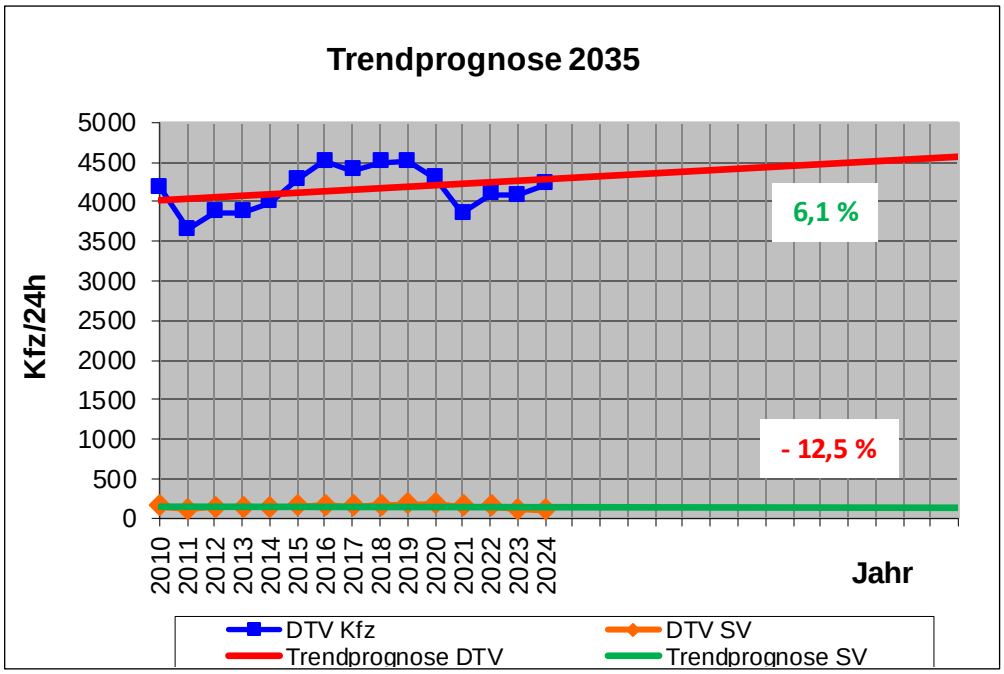


Abbildung 3: Trendprognose 2035

Um eine möglichst realistische Verkehrssituation für das Jahr 2035 abzubilden, wurden für die Untersuchung regionalspezifische Entwicklungen innerhalb Boltenhagens berücksichtigt. So wurden die Verkehrserzeugungen der geplanten Hotel- und Ferienanlagen aja Resort, Tarres Resort und des Strandhotels entlang der Ostseeallee sowie die geplanten Bauvorhaben des B-Plans 36.1 gemäß einer vorangegangenen Untersuchung in die Berechnungen einbezogen.

Der Strombelastungsplan des Prognose-Nullfalls 2035 an K1 ist in der Anlage 2.1b abgebildet.

2.2.4. Verkehrserzeugung und Prognose-Planfall 2035

Als eine weitere verkehrliche Entwicklung sind die zu erwartenden Neuverkehre der geplanten Wohnanlage zu berücksichtigen. Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgt in Anlehnung an das Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung [4] sowie den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der FGSV [5] mittels der für den Anwohner-, Besucher- und Lieferverkehr relevanten Frequentierungskenngrößen. Dabei sind die Verkehre der Ver- und Entsorgungsdienste (u.a. Müllabfuhr) mit einbezogen. Alle Berechnungen wurden unter der Annahme einer maximalen Auslastung der insgesamt 316 entstehenden Wohneinheiten (WE) und des geplanten Freizeit- und Eventcenters durchgeführt.

Das Plangebiet ist in vier Teilflächen unterteilt, welche die folgenden Funktionen erfüllen:

Teilflächen	Planungsvorhaben	Stellplätze	Anzahl Wohneinheiten
Teilfläche 1	Freizeit- & Eventcenter, Wohnen	130	Mehrfamilienhäuser = 82
Teilfläche 2	Wohnen	-	Einfamilienhäuser = 74 Mehrfamilienhäuser = 66 Reihenhäuser = 24
Summe		130	246
Teilfläche 3	Wohnen	-	70
Teilfläche 4	Sport- & Freizeiteinrichtung	65	-
Summe		65	70
Gesamt		**195**	**316**

Tabelle 1: Strukturdaten der geplanten Teilflächen des B-Plan Nr. 38

Hinsichtlich des FECs ist von 960 Fahrzeugbewegungen (Besucher- und Mitarbeiterverkehre) in einem Öffnungszeitraum von 10:00 – 22:00 Uhr und einem Schwerverkehrsanteil von 10 Lkw/24h ausgegangen worden. Aus den Strukturdaten in Tabelle 1 ergibt sich in Verbindung mit Mobilitätskennwerten der Plangebiete in Anlehnung an das Heft 42 die Verkehrserzeugung:

Verkehrserzeugung	Kfz/24h	Lkw/24h
Teilfläche 1	1.354	20
Teilfläche 2	790	21
Teilfläche 3	338	9
Teilfläche 4	521	33
Gesamt	2.963	66

Tabelle 2: Verkehrserzeugung B-Plangebiet

Das ermittelte Tagesverkehrsaufkommen wurde auf die maßgebenden Spitzenstundenanteile heruntergerechnet und zugleich Quell- und Zielverkehre bestimmt. Im Prognose-Planfall 2035 wird die Verkehrsbelastung des Prognose-Nullfalls 2035 mit den ermittelten Quell- und Zielverkehren überlagert und entsprechend auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur umgelegt.

Im Prognose-Planfall wurden zunächst 2 Varianten der innerörtlichen Verkehrsverteilung angenommen.

Variante 1 Das Verhältnis von aus dem Ortskern bzw. in den Ortskern fahrenden Verkehren zu Verkehren von außerorts (aus Richtung Klütz kommend/in Richtung Klütz fahrend) ist 75/25.

Variante 2 Das Verhältnis von aus dem Ortskern bzw. in den Ortskern fahrenden Verkehren zu Verkehren von außerorts (aus Richtung Klütz kommend/in Richtung Klütz fahrend) ist 50/50.

Innerhalb der zu untersuchenden Varianten wurden hinsichtlich der verkehrlichen Anschlusssituation ebenfalls 2 unterschiedliche Szenarien untersucht.

Szenario a Hierbei fahren die Verkehre der Teilfläche 1 und 2 über den Anschlussknoten 1 aus bzw. in das Plangebiet. Die Verkehre der Teilflächen 3 und 4 hingegen fahren über den Anschlussknoten 3 aus bzw. in das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes besteht keine Verbindung zwischen den Planstraßen der Knoten 1 und 3.

Szenario b In diesem Fall besteht eine Verbindung der Planstraßen, sodass die Verkehre der Teilflächen 1, 2, 3 und 4 sowohl über den Anschlussknoten 1 als auch über den Anschlussknoten 3 ein- bzw. ausfahren können.

In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass die Verkehre der Teilflächen 1 und 2 zu 80 % über den Knoten 1 und nur zu 20 % über den Knoten 3 fahren. Die Verkehre der Teilflächen 3 und 4 fahren hingegen zu 80 % über den Knoten 3 und nur zu 20 % über den Knoten 1.

Die ermittelte Verkehrsbelastung, der Prognose-Planfall 2035, bildet die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte. Die detaillierte Verkehrserzeugung sowie die Strombelastungspläne des Prognose-Planfalls 2035 sind in den Anlagen 2.2 und 2.3 enthalten.

3. ERGEBNISSE

3.1. Bewertungsmethodik

Grundlage für die Bewertung der Verkehrsqualität bildet die Leistungsfähigkeitsberechnung gemäß HBS 2015 [6]. Ein wichtiges Bewertungskriterium ist die Dauer eines Wartevorgangs (mittlere Wartezeit). Als Beurteilungskategorien sind gemäß HBS 2015 Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) von A bis F definiert.

Die Qualität des Verkehrsablaufs wird für jeden einzelnen Nebenstrom getrennt berechnet. Bei der zusammenfassenden Beurteilung ist die schlechteste Qualitätsstufe aller beteiligten Verkehrsströme für die Einstufung des gesamten Knotenpunktes maßgebend. Somit ergibt die niedrigste Qualitätsstufe eines Einzelstroms die Gesamtqualität des Knotenpunktes. Die mittlere Wartezeit sollte an unsignalisierten Knotenpunkten 45 Sekunden nicht überschreiten. Ist die nachgefragte Verkehrsstärke größer als die Kapazität, ist letztere überschritten und der Verkehrsknotenpunkt ist nicht leistungsfähig.

Gemäß HBS 2015 gelten folgende Einstufungen:

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs	Beurteilung	Mittlere Wartezeit mit LSA	Mittlere Wartezeit ohne LSA
A	Sehr kurze Wartezeiten Keine Rückstaubildung **ausreichend leistungsfähig**	<= 20s	<= 10s
B	Kurze Wartezeiten Kaum Rückstaubildung **ausreichend leistungsfähig**	<= 35s	<= 20s
C	Spürbare Wartezeiten, Gelegentliche Rückstaubildung **ausreichend leistungsfähig**	<= 50s	<= 30s
D	Beträchtliche Wartezeiten, Häufige Rückstaubildung **noch leistungsfähig**	**<= 70s**	**<= 45s**
E	**Kapazitätsgrenze erreicht,** ständige Rückstaubildung Wartezeiten übersteigen Grenzwerte	**> 70s**	**> 45s**
F	**Überlastung:** Nachgefragte Verkehrsstärke übersteigt Kapazität Stetig anwachsende Rückstaulängen	--	--

Tabelle 3: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs gemäß HBS 2015

3.2. Leistungsfähigkeitsberechnung

Der Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte K1, K2 und K3 werden die ermittelten Verkehrsbelastungen der Grundbelastung 2024, des Prognose-Nullfalls 2035 und des Prognose-Planfalls 2035 zugrunde gelegt. Die Berechnungen erfolgen durch die Software LISA 8.0.0 [7].

Belastungsfall	Kotenpunkt	Variante	Maximale Wartezeit tw	Zustand	QSV
Grundbelastung 2024	K1 Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße	-	7,3 sek	leistungsfähig	A
Prognose-Nullfall 2035	K1 Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße	-	8,8 sek	leistungsfähig	A
Prognose-Planfall 2035	K1 Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße	1a	11,0 sek	leistungsfähig	B
		1b	10,9 sek	leistungsfähig	B
		2a	12,1 sek	leistungsfähig	B
		2b	12,1 sek	leistungsfähig	B
	K2 Klützer Straße/Zufahrt FEC	1a	10,8 sek	leistungsfähig	B
		1b	10,8 sek	leistungsfähig	B
		2a	10,6 sek	leistungsfähig	B
		2b	10,7 sek	leistungsfähig	B
	K3 Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet	1a	11,9 sek	leistungsfähig	B
		1b	12,1 sek	leistungsfähig	B
		2a	10,8 sek	leistungsfähig	B
		2b	11,6 sek	leistungsfähig	B

Tabelle 4: Zusammenfassung Leistungsfähigkeit K1, K2 und K3

Der Knoten 1 ist in der Grundbelastung 2024 und im Prognose Nullfall 2035 voll leistungsfähig und weist somit einen stabilen Verkehrszustand auf.

Variante 1 – Verkehrsverteilung 75/25

Die Neuverkehre wurden entsprechend der verschiedenen Ein- bzw. Ausfahrts-Szenarien a und b über die untersuchungsrelevanten Knotenpunkte verteilt und die Knotenpunktbelastungen ermittelt.

Alle Knoten sind voll leistungsfähig und weisen zusätzliche Reserven und z.T. sehr geringe Wartezeiten auf. Die bestimmenden Ströme sind jeweils die linkseinbiegenden Ströme aus den Nebenrichtungen. Diese Ströme sind der Hauptrichtung der Klützer Straße untergeordnet und müssen auf entsprechenden Zeitlücken warten, um einbiegen zu können. Da die höchste mittlere Wartezeit jedoch lediglich t_W = 12,1 sek (Variante 1b, Knoten 3 aus dem nördlichen Plangebiet linkseinbiegend auf die Klützer Straße in Richtung Norden) beträgt, werden keine längeren Rückstaus bzw. anders sich nachteilig auswirkende Umstände für die angenommene Verkehrsverteilung der Variante 1 erwartet.

Da die Klützer Straße in den Sommermonaten aufgrund des touristischen Verkehrs durchgehend stark belastet ist, wird ggf. der Ausbau einer separaten Linksabbiegespur an den Anschlussknoten für die jeweils abbiegenden Fahrzeuge in das Plangebiet und zum FEC empfohlen. Dadurch kann der Geradeausverkehr in Richtung Ostseeallee während längerer Wartezeiten bei linksabbiegenden Fahrzeugen ungestört weiterfahren, was die Verkehrsqualität besonders zu verkehrlichen Spitzenzeiten verbessert.

Ein Sicherheitsmangel besteht hinsichtlich der Zufahrt am Knoten 3. Durch den Ausbau des Knoten 3 entsteht ein zusätzlicher Verflechtungsbereich an der Klützer Straße. Verflechtungsbereiche sind Bereiche, in denen sich Verkehrsströme unterschiedlicher Richtungen kreuzen. Solche Verflechtungsbereiche ziehen die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich. Durch die neue Zufahrt zum FEC sowie den Knoten 3 als nördliche Zufahrt in das Plangebiet entstehen zwei Einmündungen, die nur wenig Abstand zur bestehenden Einmündung der August-Bebel-Straße haben. Obwohl es in den Richtlinien und Regelwerken keinen Mindestabstand zwischen Einmündungen auf Stadtstraßen gibt, ist zu beachten, dass eine kurze Abfolge solcher Verflechtungsbereiche die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer stark beansprucht und dadurch die Verkehrssicherheit im Streckenverlauf der in den Sommermonaten hoch belasteten Klützer Straße deutlich beeinträchtigt werden kann.

Variante 2 - Verkehrsverteilung 50/50

Die Verkehrsqualität ändert sich in Variante 2 nur geringfügig. Alle Knoten bleiben weiterhin voll leistungsfähig und verfügen zudem über Reserven. Die bestimmenden Ströme sind auch hier die jeweils linkseinbiegenden Ströme aus den Nebenrichtungen. Die maximale mittlere Wartezeit liegt hierbei am Knoten 1 für Variante 2a und 2b bei t_W = 12,1 sek und entspricht der Wartezeit des von der Friedrich-Engels-Straße links auf die Klützer Straße einbiegenden Verkehrsstroms.

Die Empfehlung zur Anlage separater Linksabbiegespuren von der Klützer Straße in das Plangebiet an den Knoten 1, 3 und der Einmündung zum FEC bleibt unverändert. Durch diese verkehrstechnische Maßnahme lässt sich ein möglichst reibungsloser Verkehrsfluss in der Hauptrichtung sicherstellen.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise der Knoten K1, K2 und K3 befinden sich unter Anlage 3.

4. FAZIT

Um das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 38 an der Klützer der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verkehrlich anzuschließen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Der B-Plan 38 beabsichtigt die Anlage einer Wohnanlage und eines Freizeit- und Eventcenters. Zusätzlich sind zu einem späteren Zeitpunkt weitere Wohnbebauung sowie fremdenverkehrliche Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen geplant, welche innerhalb der verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden. Analysiert und bewertet wurde die verkehrliche Auswirkung der Neuverkehre des vorgesehenen Wohnstandortes auf den Hauptverkehrsknoten Klützer Straße/Friedrich-Engels-Straße (K1) sowie auf zwei weitere geplante Anschlussknoten (K2 und K3) und das bestehende Verkehrsnetz im Nahbereich. An den Knoten K1, K2 und K3 wurde die Prognosebelastung für das Jahr 2035 ermittelt und um die zu erwartenden Neuverkehre erhöht. Die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten wurde in zwei entwickelten Anschlussszenarien mit jeweils zwei Variantender Verkehrsverteilung untersucht.

Die Leistungsfähigkeit der Knoten K1, K2 und K3 in **Variante 1** ist in den jeweils 2 Varianten der Anschlussgestaltung gegeben. Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs liegt bei einem QSV = B und deutet damit auf einen guten Verkehrszustand hin. Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die entstehenden Wartezeiten sind dabei sehr gering.

Die Leistungsfähigkeit der Knoten K1, K2 und K3 in **Variante 2** ändert sich in den jeweils 2 Varianten der Anschlussgestaltung nur geringfügig und weist ebenfalls die QSV = B auf. Die Knoten sind leistungsfähig und weisen einen guten Verkehrszustand auf. Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind jedoch gering.

Gemäß HBS 2015 sind für die Sicherstellung eines optimalen Verkehrsablaufs keine baulichen oder signaltechnischen Maßnahmen an den Knoten und Einmündungen notwendig. In den entsprechenden Regelwerken gibt es keine Vorgaben für die Errichtung von Knoten, die in kurzer Entfernung zueinander liegen.

In allen Planfällen wird die Anlage einer separaten Linksabbiegespur an den Knoten K1, K2 und K3 empfohlen, um dem Hauptverkehrsstrom auf der Klützer Straße in Richtung Ostseeallee eine ungehinderte Fahrt zu gewährleisten.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde und der zuständigen Verkehrsbehörde hinsichtlich der Anschlussgestaltung des B-Plan Nr. 38 wird empfohlen.

5. ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Knotendaten

Anlage 2 Strombelastungspläne und Verkehrserzeugung

Anlage 3 Leistungsfähigkeitsnachweise

Anlage 4 Schalltechnische Kennwerte

6. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersicht Planvorhaben mit städtebaulichem Konzept 4
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet mit Übersicht der Anschlussknoten 5
Abbildung 3: Trendprognose 2035 7

7. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Strukturdaten der geplanten Teilflächen des B-Plan Nr. 38 8
Tabelle 2: Verkehrserzeugung B-Plangebiet 8
Tabelle 3: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs gemäß HBS 2015 10
Tabelle 4: Zusammenfassung Leistungsfähigkeit K1, K2 und K3 11

8. VERWEISE

1. **Planungszeichnung:** *Städtebauliches Konzept*, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, 2018

2. **Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern:** *GeoPortal.MV*, www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php

3. **OpenStreetMap** [Online]: *https://www.openstreetmap.org*, OpenStreetMap Stiftung, 2025

4. **Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen**: Heft 42 – Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: *Abschätzung der Verkehrserzeugung*, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden, 2005

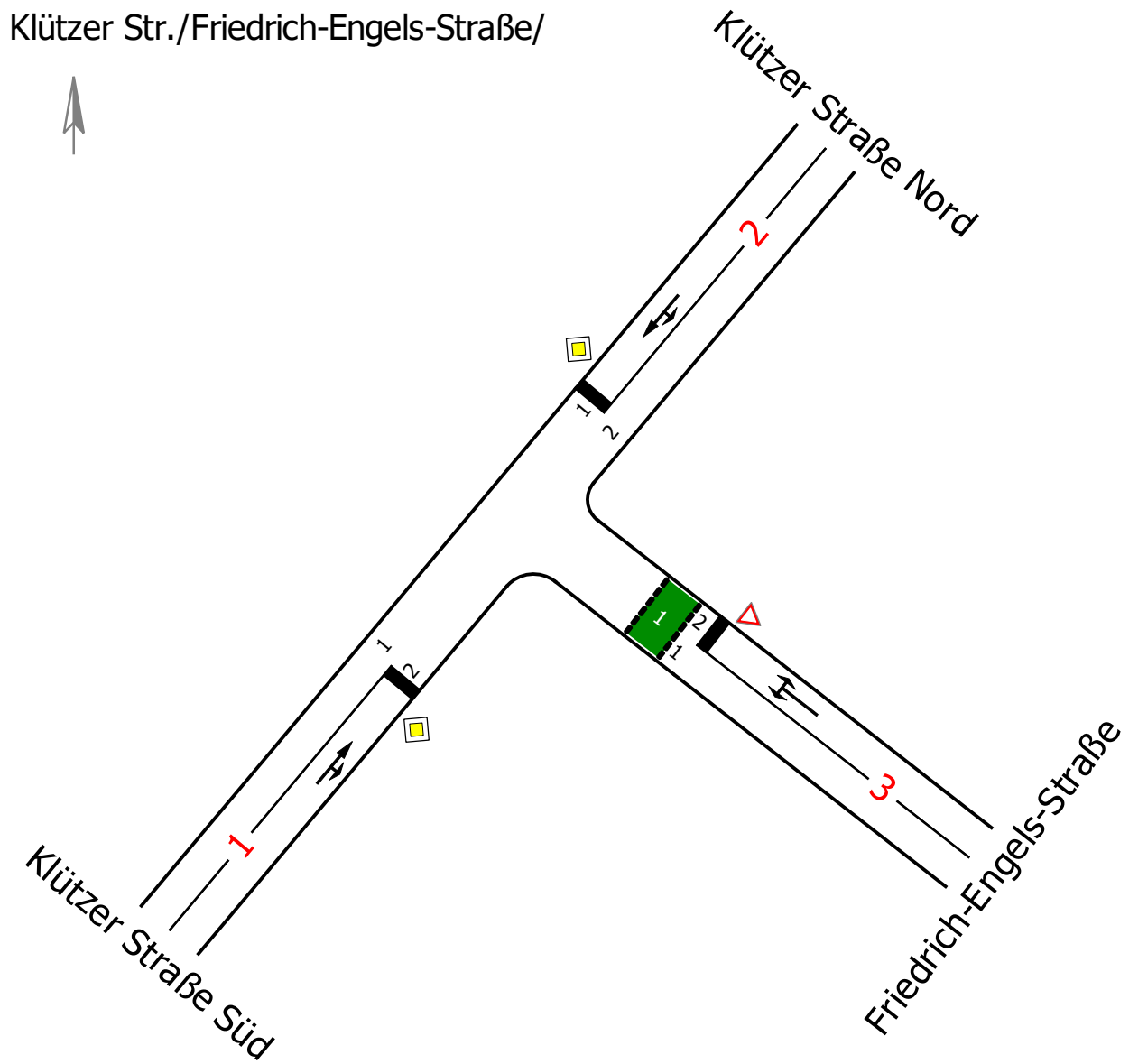
5. **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.:** *Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen*, Köln, 2006

6. **Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV:** *Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)*, Köln, 2015

7. **Schlothauer & Wauer GmbH & Co. KG**: *LISA 8.0.0*, Berlin, 2023

Knotendaten K1 - Bestand

LISA

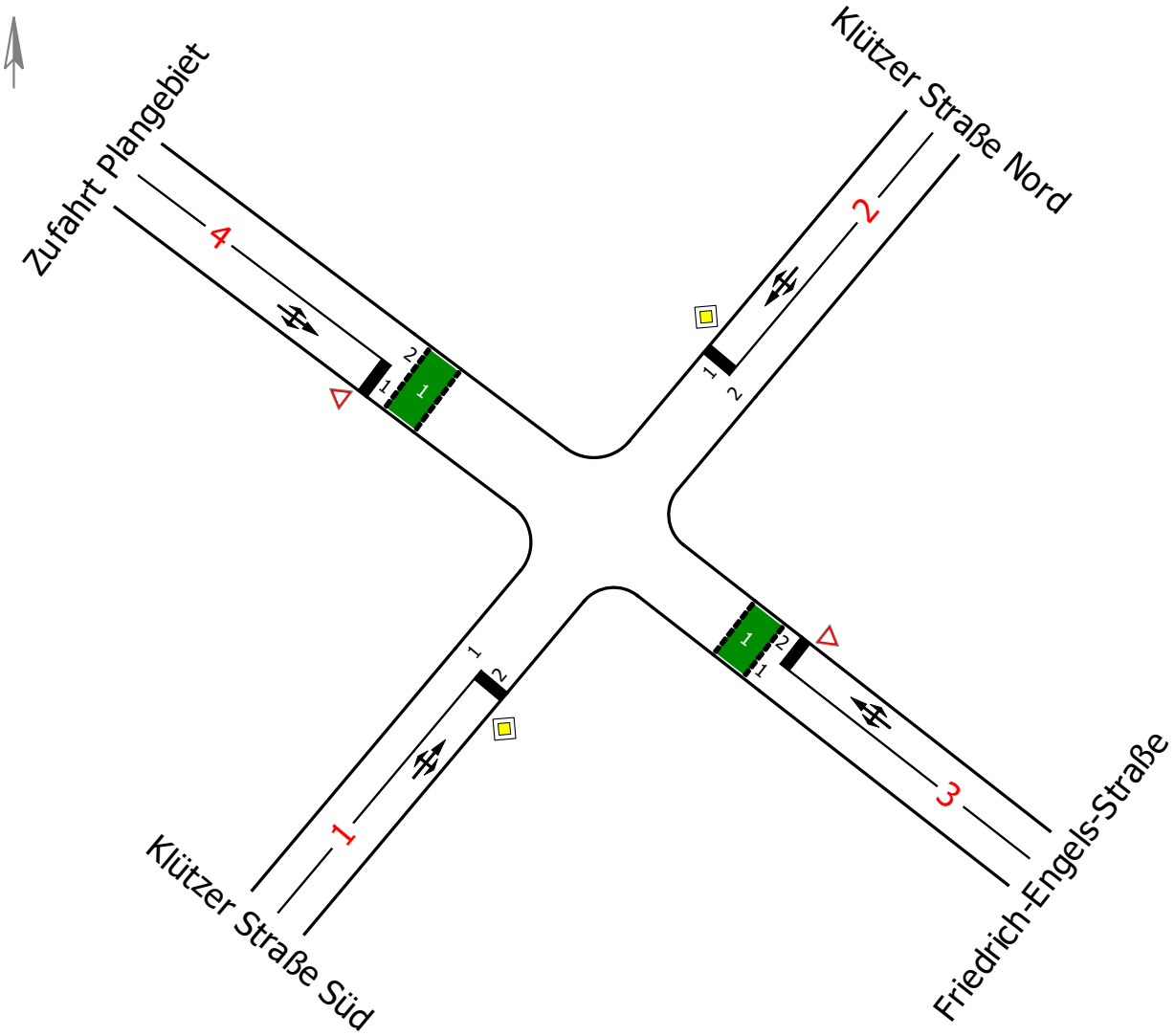


Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Bestandsknoten	Datum	15.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	1.1

Knotendaten K1 - Prognose-Planfall 2035

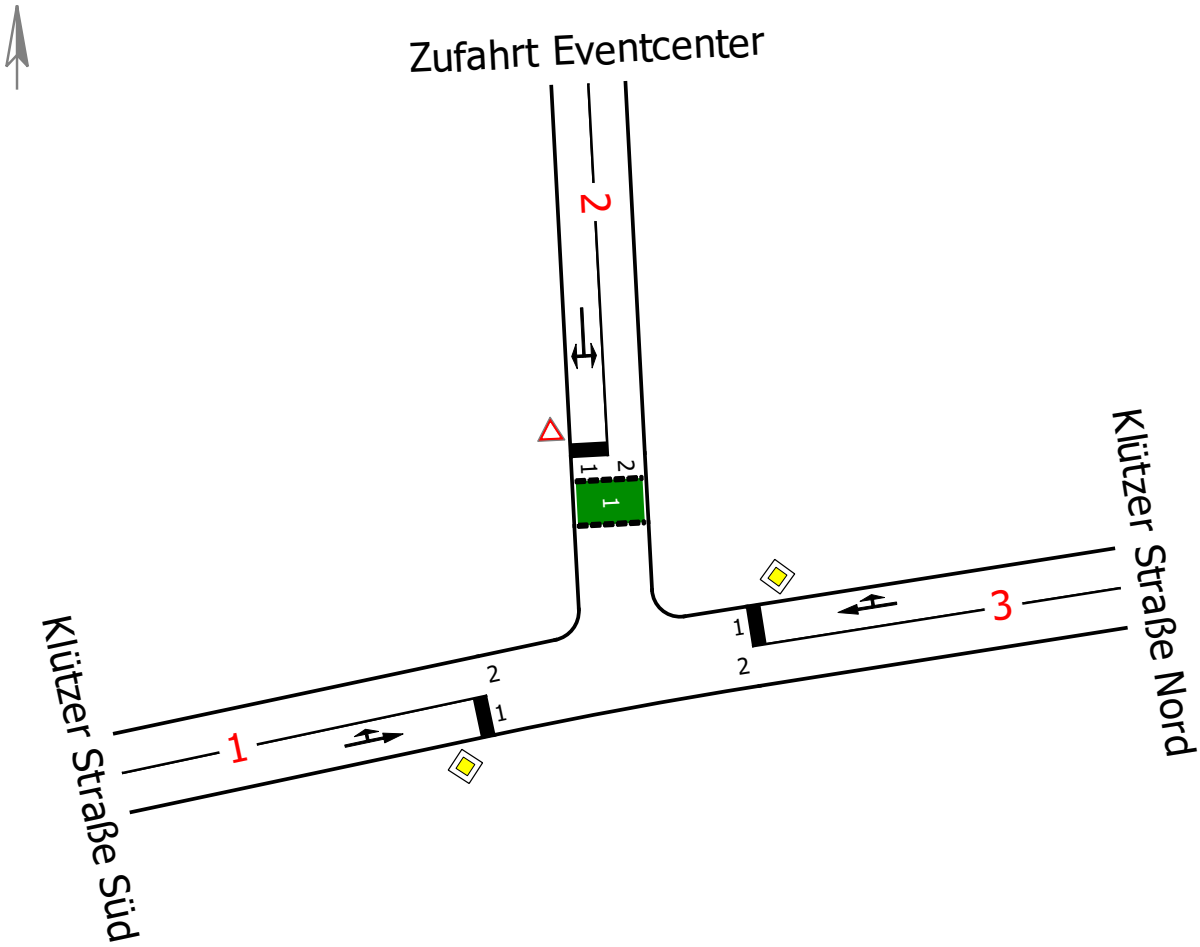
LISA

Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet



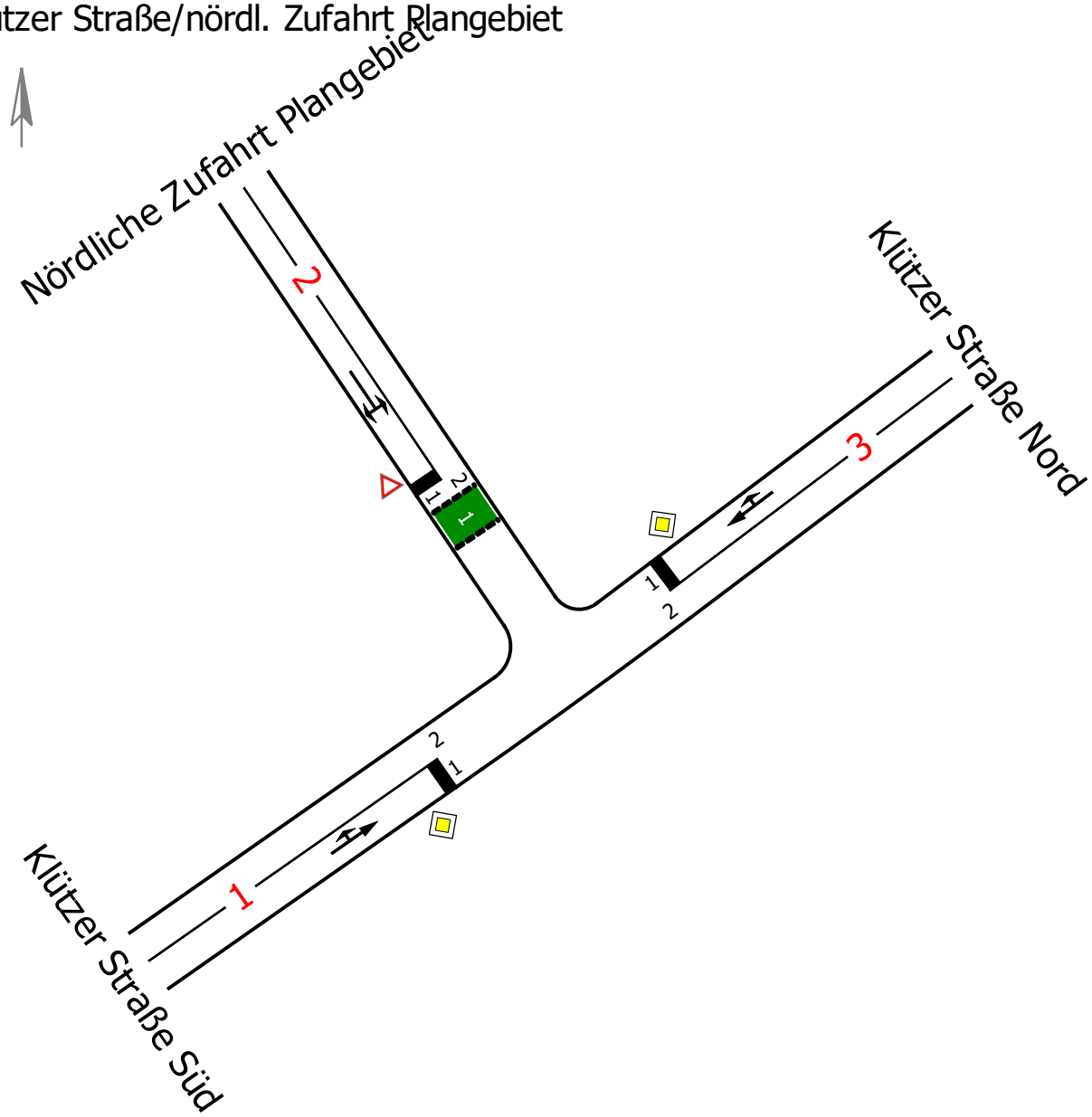
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	15.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	1.2

Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	15.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	1.3

Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	15.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	1.4

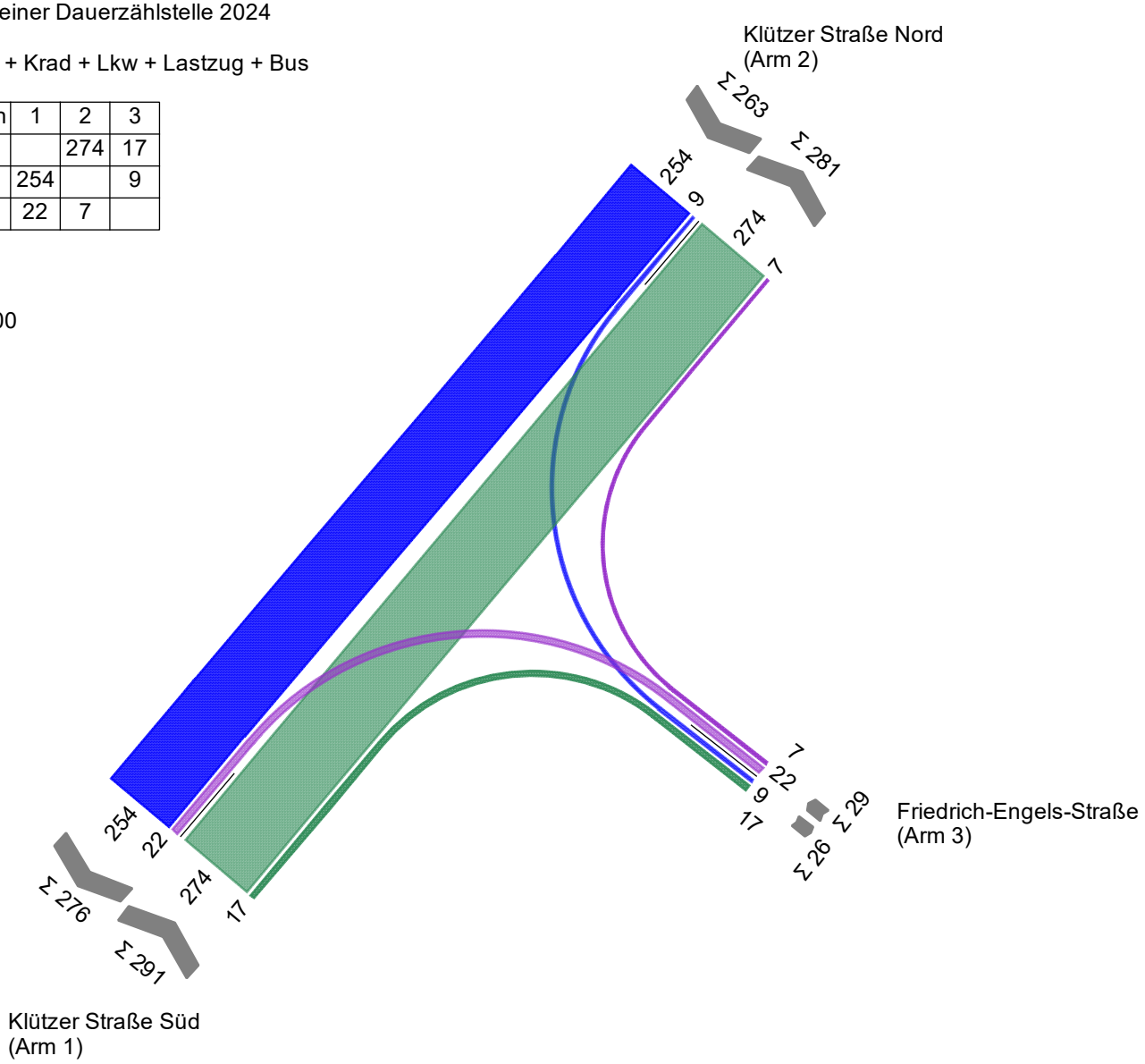
Grundbelastung Spätspitze

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
Auf Basis einer Verkehrszählung aus 2018,
Geschwindigkeitsmessungen von 2020 - 2022
& Daten einer Dauerzählstelle 2024

583 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		274	17
2	254		9
3	22	7	

20
100
200



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Bestandsknoten	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.1a

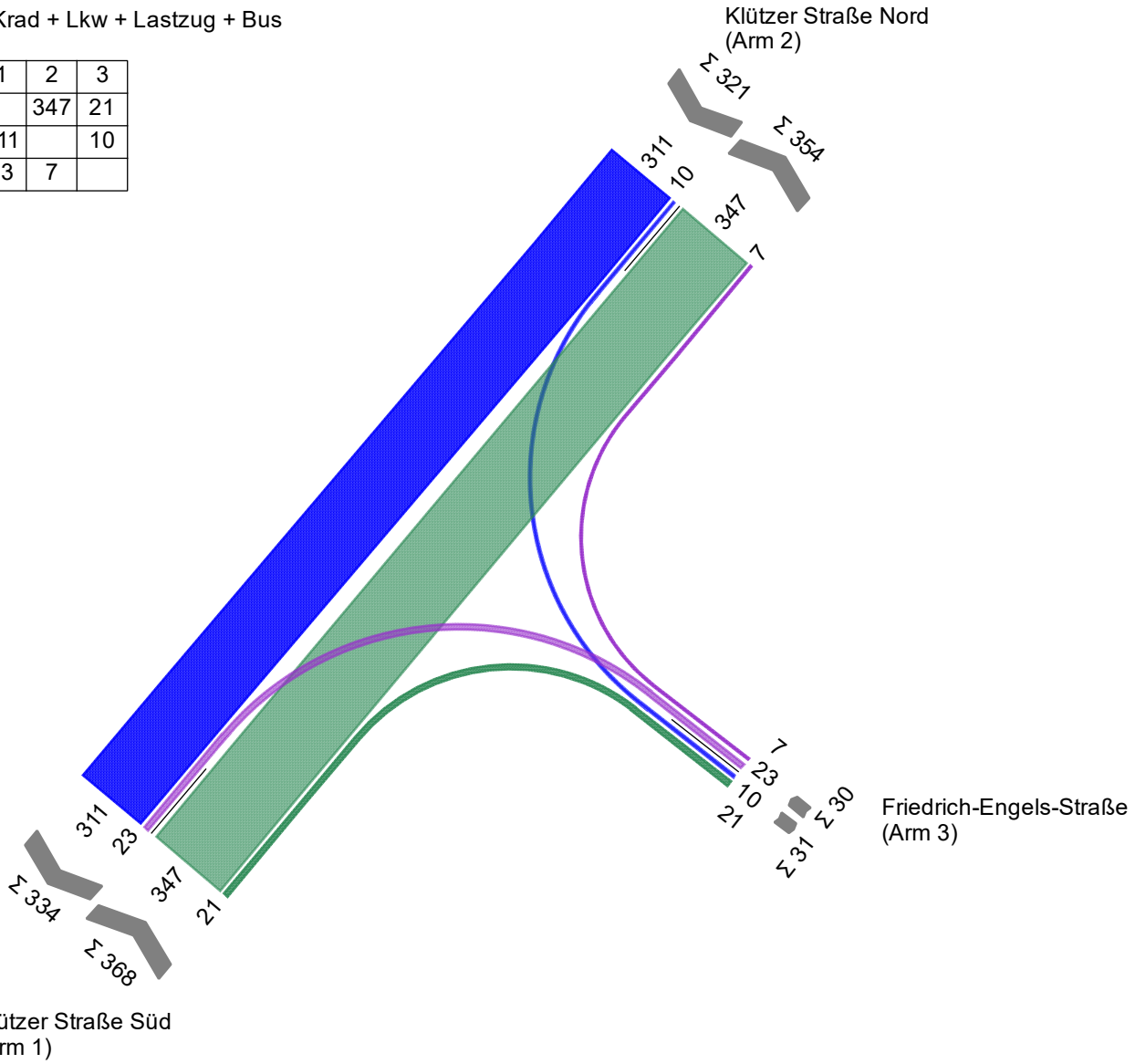
Prognose Nullfall 2035

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrsprognose bis 2035: + 6,1 % im Kfz-Verkehr
& Verkehrserzeugung durch Hotels und B-Plan 36.1

719 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		347	21
2	311		10
3	23	7	

20
100
300



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Bestandsknoten	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.1b

Verkehrserzeugung Wohngebiet Teilbereich 1
werktags

Eingangsdaten:

Wohneinheiten (WE): 82 WE

MIV-Anteil: 60,00 %

spezifischer Pkw-Besetzungsgrad: 1,2

Einwohnerzahl

	Anteil an Nutzung [%]	Anteil an Nutzung [WE]	Bewohnerdichte [Bewohner / WE]	Bewohner [Pers]
Wohnen	100,00	82	2,55	209

Wegehäufigkeit

	Pkw-Fahrtenhäufigkeit Bewohner [Wege/ Werktag]	Lkw-Fahrtenhäufigkeit Lieferverkehr [Lkw-Fahrten/ Pers]
Wohnen	3,5	0,05

Verkehrserzeugung MIV

Art der gewerblichen Nutzung	Pkw-Fahrten Bewohner [Pkw/ 24h]	Lkw-Fahrten Lieferverkehr [Lkw/ 24h]
Wohnen	366	10
Besucher	18	

Verkehrserzeugung	
[Kfz/ 24h]	**[Lkw/ 24h]**
394	**10**

Verkehrserzeugung Wohngebiet Teilbereich 2
werktags

Eingangsdaten:

Wohneinheiten (WE): 164 WE

MIV-Anteil: 60,00 %

spezifischer Pkw-Besetzungsgrad: 1,2

Einwohnerzahl

	Anteil an Nutzung		Bewohnerdichte	Bewohner
	[%]	[WE]	[Bewohner / WE]	[Pers]
Wohnen	100,00	164	2,55	418

Wegehäufigkeit

	Pkw-Fahrtenhäufigkeit Bewohner [Wege/ Werktag]	Lkw-Fahrtenhäufigkeit Lieferverkehr [Lkw-Fahrten/ Pers]
Wohnen	3,5	0,05

Verkehrserzeugung MIV

Art der gewerblichen Nutzung	Pkw-Fahrten Bewohner [Pkw/ 24h]	Lkw-Fahrten Lieferverkehr [Lkw/ 24h]
Wohnen	732	21
Besucher	37	

Verkehrserzeugung	
[Kfz/ 24h]	**[Lkw/ 24h]**
790	**21**

Wohngebiet Teilbereich 1 & 2
Spitzenstundenanteile Quell-/ Zielverkehr

Morgenspitze: 10.30 bis 11.30 Uhr

Verkehrsnachfragegruppe	Tagesbelastung		Quellverkehr			Zielverkehr		
	Pkw/24h	Lkw/24h	%	Pkw/h	Lkw/h	%	Pkw/h	Lkw/h
Anwohner	1.097	0	3,65	20	0	4,38	24	0
Besucher	55	0	1,25	0	0	2,25	1	0
Ver- und Entsorgungsverkehr	0	31	9,65	0	3	10,08	0	3
Summe				20	3		25	3
				23			28	

Abendspitze: 16.15 bis 17.15 Uhr

Verkehrsnachfragegruppe	Tagesbelastung		Quellverkehr			Zielverkehr		
	Pkw/24h	Lkw/24h	%	Pkw/h	Lkw/h	%	Pkw/h	Lkw/h
Anwohner	1.097	0	6,00	33	0	14,00	77	0
Besucher	55	0	4,75	1	0	6,00	2	0
Ver- und Entsorgungsverkehr	0	31	8,75	0	3	6,75	0	2
Summe				34	3		79	2
				37			81	

Verkehrserzeugung Wohngebiet Teilbereich 3
werktags

Eingangsdaten:

Wohneinheiten (WE): 70 WE

MIV-Anteil: 60,00 %

spezifischer Pkw-Besetzungsgrad: 1,2

Einwohnerzahl

Art der Nutzung	Anteil an Nutzung [%]	Anteil an Nutzung [WE]	Bewohnerdichte [Bewohner / WE]	Bewohner [Pers]
Wohnen	100,00	70	2,55	179

Wegehäufigkeit

Art der Nutzung	Pkw-Fahrtenhäufigkeit Bewohner [Wege/ Werktag]	Lkw-Fahrtenhäufigkeit Lieferverkehr [Lkw-Fahrten/ Pers]
Wohnen	3,5	0,05

Verkehrserzeugung MIV

Art der Nutzung	Pkw-Fahrten Bewohner [Pkw/ 24h]	Lkw-Fahrten Lieferverkehr [Lkw/ 24h]
Wohnen	313	9
Besucher	16	

Verkehrserzeugung	
[Kfz/ 24h]	**[Lkw/ 24h]**
338	**9**

Wohngebiet Teilbereich 3
Spitzenstundenanteile Quell-/ Zielverkehr

Morgenspitze: 10.30 bis 11.30 Uhr

Verkehrsnachfragegruppe	Tagesbelastung		Quellverkehr			Zielverkehr		
	Pkw/24h	Lkw/24h	%	Pkw/h	Lkw/h	%	Pkw/h	Lkw/h
Anwohner	313	0	3,65	6	0	4,38	7	0
Besucher	16	0	1,25	0	0	2,25	0	0
Ver- und Entsorgungsverkehr	0	9	9,65	0	1	10,08	0	1
Summe				6	1		7	1
				7			8	

Abendspitze: 16:15 bis 17:15 Uhr

Verkehrsnachfragegruppe	Tagesbelastung		Quellverkehr			Zielverkehr		
	Pkw/24h	Lkw/24h	%	Pkw/h	Lkw/h	%	Pkw/h	Lkw/h
Anwohner	313	0	6,00	9	0	14,00	22	0
Besucher	16	0	4,75	0	0	6,00	0	0
Ver- und Entsorgungsverkehr	0	9	8,75	0	1	6,75	0	1
Summe				9	1		22	1
				10			23	

Verkehrserzeugung Sport/Freizeit Teilbereich 4
werktags

Eingangsdaten:

Baugrundstücksfläche (BGF): 4,02 ha

MIV-Anteil:	100,00 %	(für Beschäftigte, Besucher/ Kunden)
Anwesenheitsfaktor:	0,80	(für Beschäftigte)
spezifischer Pkw-Besetzungsgrad:	1	(für Beschäftigte)
spezifischer Pkw-Besetzungsgrad:	1,5	(für Besucher)

Beschäftigtenzahl

Art der gewerblichen Nutzung	Anteil an Nutzung [%]	Anteil an Nutzung [BGF in ha]	Beschäftigungsdichte [Beschäftigte / ha]	Beschäftigtenzahl [Pers]	BGF / Beschäftigten [m² GF /Beschäft.]
Fitness / Freizeit	100,00	4,02	10	40	125

Besucherzahl

Art der gewerblichen Nutzung	Anteil an Nutzung [%]	Anteil an Nutzung [Geschossflläche]	Besucherdichte [Kunde/ m² GF]	Besucherzahl [Pers]
Fitness / Freizeit	100,00	5.000	6	300

Wegehäufigkeit

Art der gewerblichen Nutzung	Pkw-Fahrtenhäufigkeit Beschäftigtenverkehr [Wege/ Pers]	Pkw-Fahrtenhäufigkeit Besucherverkehr [Wege/ Pers]	Lkw-Fahrtenhäufigkeit Lieferverkehr [Lkw-Fahrten/ 100m² GF]
Fitness / Freizeit	2,75	2	0,65

Verkehrserzeugung MIV

Art der gewerblichen Nutzung	Pkw-Fahrten Beschäftigte [Pkw/ 24h]	Pkw-Fahrten Besucher [Pkw/ 24h]	Lkw-Fahrten Lieferverkehr [Lkw/ 24h]
Fitness / Freizeit	88	400	33

Verkehrserzeugung	
[Kfz/ 24h]	**[Lkw/ 24h]**
521	**33**

Sport/Freizeit Teilbereich 4
Spitzenstundenanteile Quell-/ Zielverkehr

Morgenspitze: 10.30 bis 11.30 Uhr

Verkehrsnachfragegruppe	Tagesbelastung		Quellverkehr			Zielverkehr		
	Pkw/24h	Lkw/24h	%	Pkw/h	Lkw/h	%	Pkw/h	Lkw/h
Beschäftigter	88	0	2,88	1	0	0,75	0	0
Besucher	400	0	5,17	10	0	5,40	11	0
Ver- und Entsorgungsverkehr	0	33	9,65	0	3	10,08	0	3
Summe				11	3		11	3
				14			14	

Abendspitze: 16.15 bis 17.15 Uhr

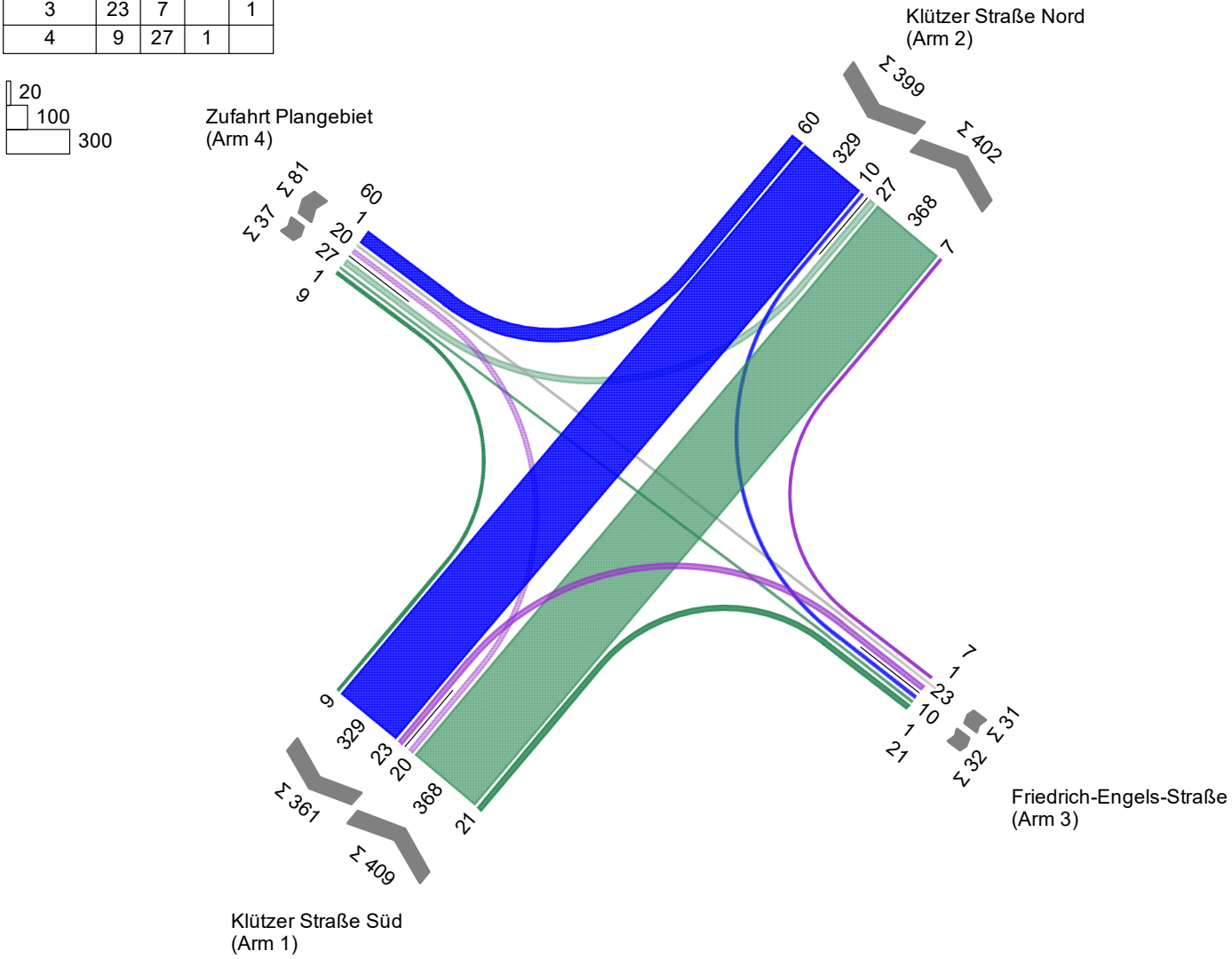
Verkehrsnachfragegruppe	Tagesbelastung		Quellverkehr			Zielverkehr		
	Pkw/24h	Lkw/24h	%	Pkw/h	Lkw/h	%	Pkw/h	Lkw/h
Beschäftigter	88	0	11,75	5	0	1,25	1	0
Besucher	400	0	7,19	14	0	8,82	18	0
Ver- und Entsorgungsverkehr	0	9	8,75	0	1	6,75	0	1
Summe				19	1		19	1
				20			20	

Prognose Planfall 2035 - Variante 1a

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 75/25, separate Ausfahrten

876 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3	4
1		368	21	20
2	329		10	60
3	23	7		1
4	9	27	1	



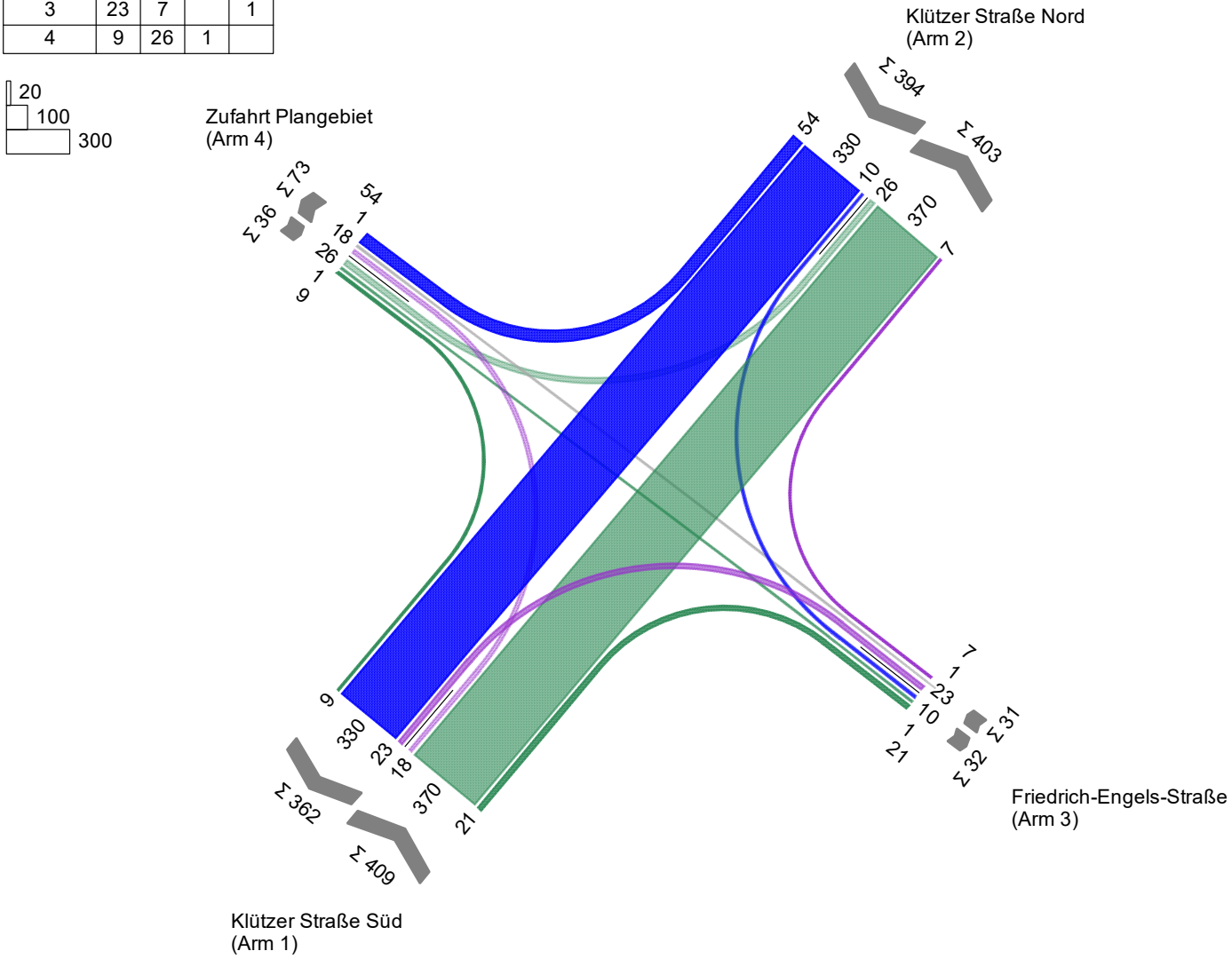
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.1.1a

Prognose Planfall 2035 - Variante 1b

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 75/25, gemeinsame Ausfahrten

870 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3	4
1		370	21	18
2	330		10	54
3	23	7		1
4	9	26	1	



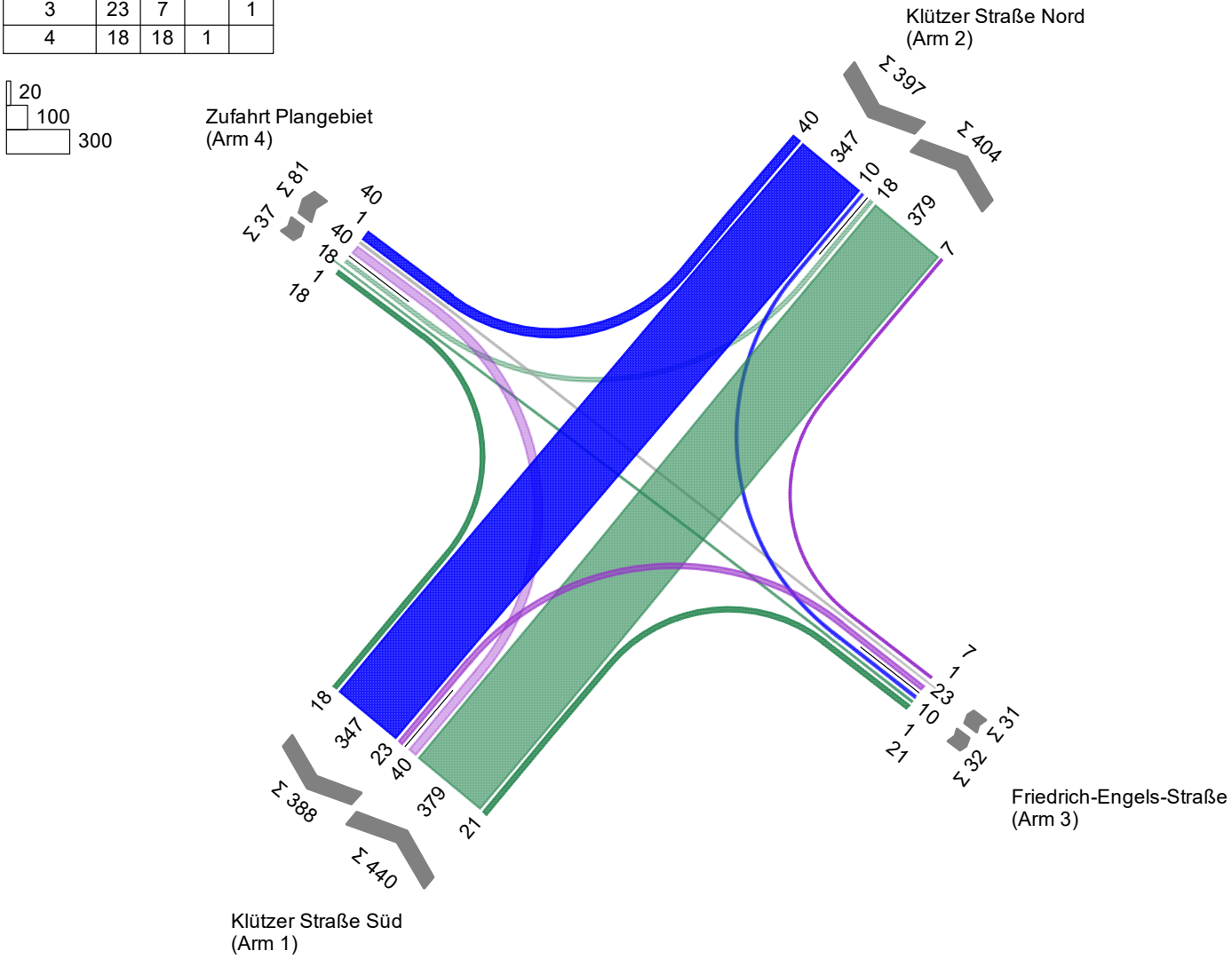
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.1.1b

Prognose Planfall 2035 - Variante 2a

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 50/50, separate Ausfahrten

905 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3	4
1		379	21	40
2	347		10	40
3	23	7		1
4	18	18	1	



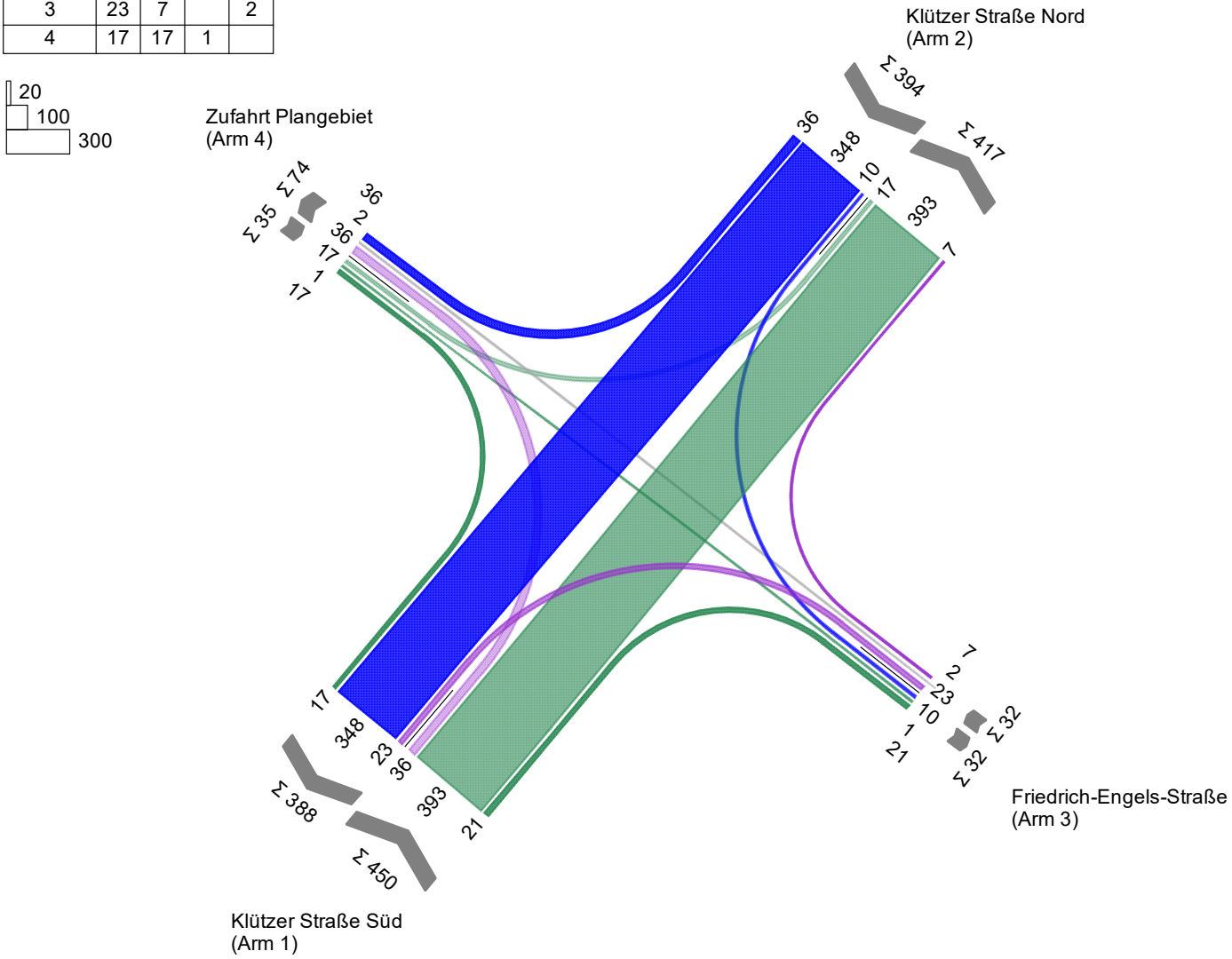
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.1.2a

Prognose Planfall 2035 - Variante 2b

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 50/50, gemeinsame Ausfahrten

911 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3	4
1		393	21	36
2	348		10	36
3	23	7		2
4	17	17	1	



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.1.2b

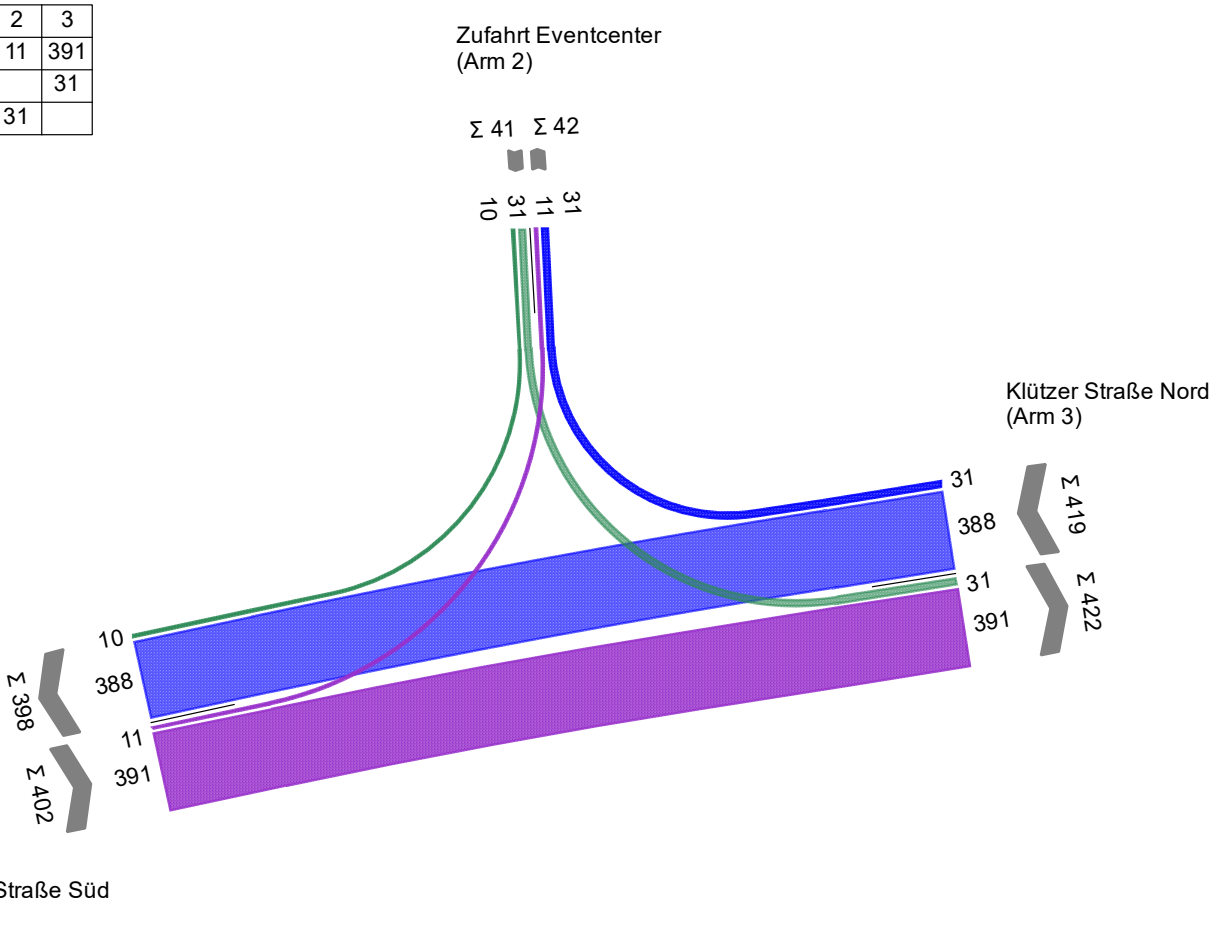
Prognose Planfall 2035 - Variante 1a

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 75/25, separate Ausfahrten

862 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		11	391
2	10		31
3	388	31	

20
100
300



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.2.1a

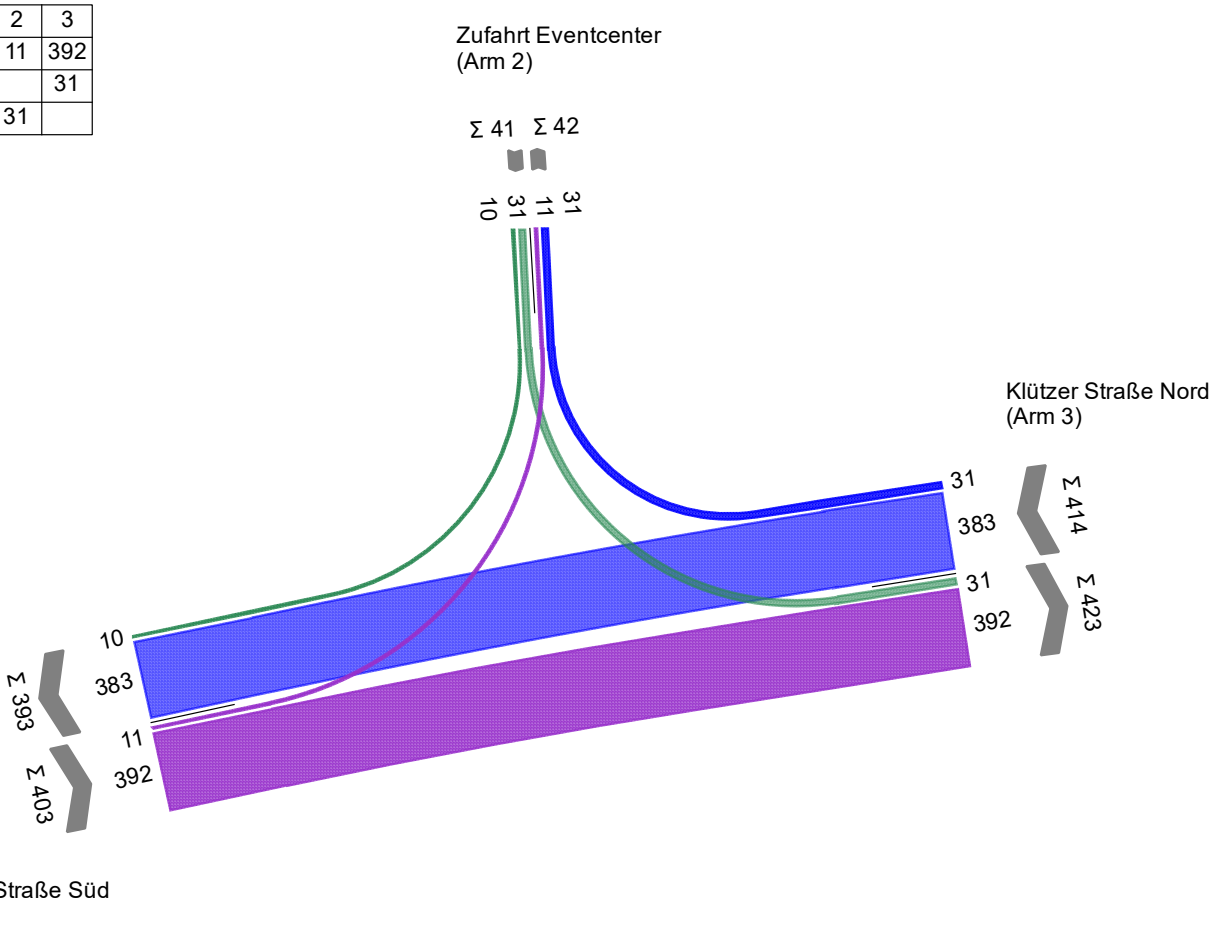
Prognose Planfall 2035 - Variante 1b

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 75/25, gemeinsame Ausfahrten

858 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		11	392
2	10		31
3	383	31	

20
100
300



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.2.1b

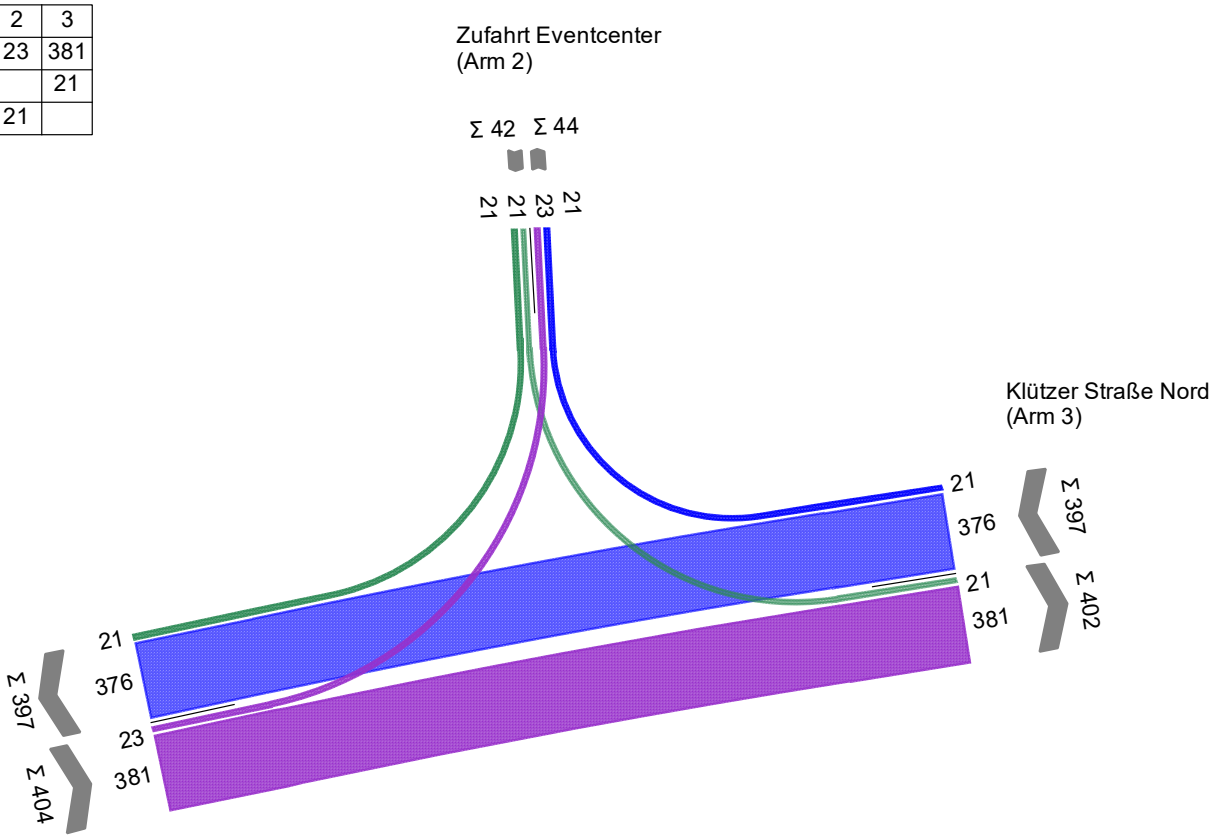
Prognose Planfall 2035 - Variante 2a

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 50/50, separate Ausfahrten

843 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		23	381
2	21		21
3	376	21	

20
100
300



Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.2.2a

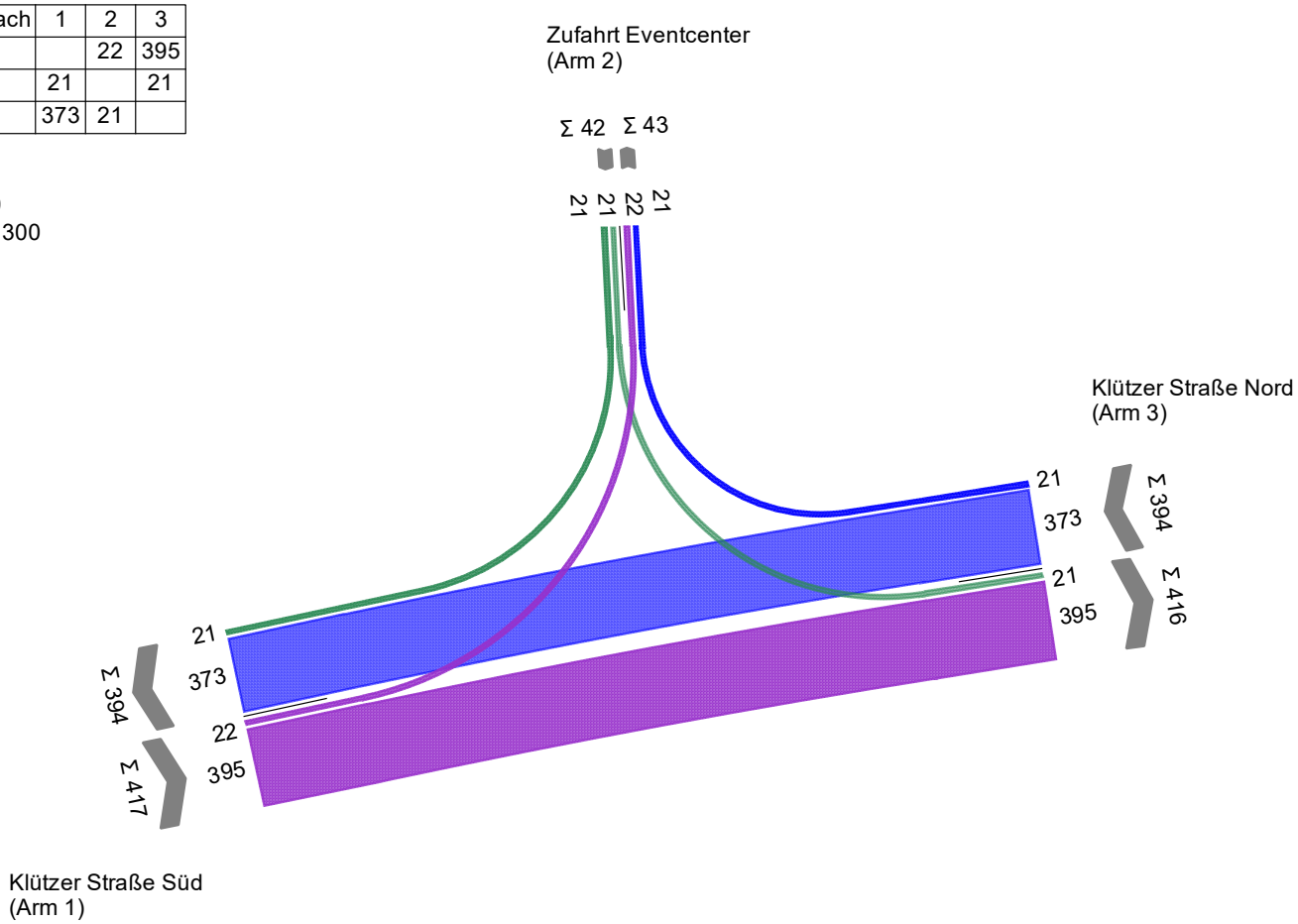
Prognose Planfall 2035 - Variante 2b

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 50/50, gemeinsame Ausfahrten

853 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		22	395
2	21		21
3	373	21	

20
100
300



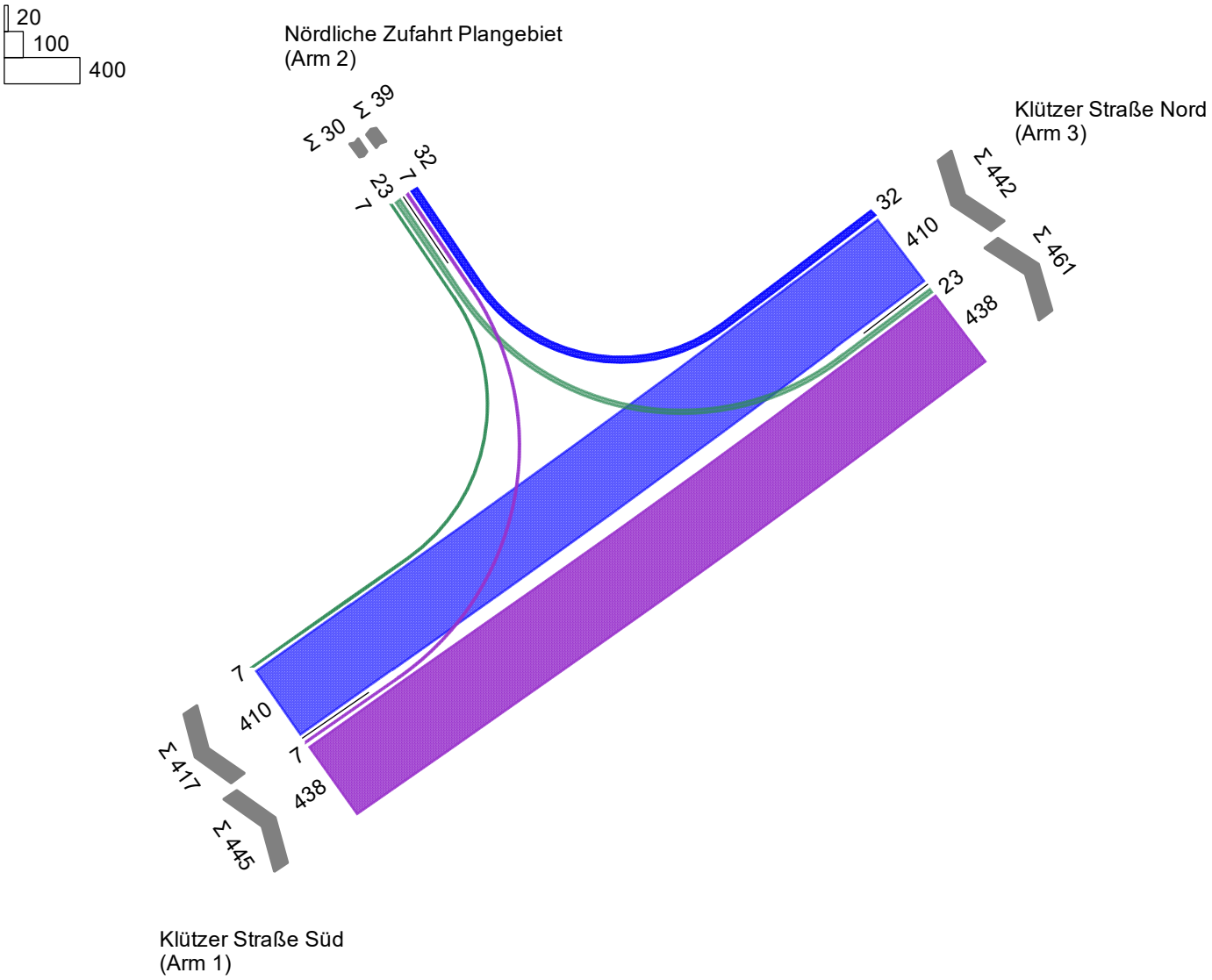
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.2.2b

Prognose Planfall 2035 - Variante 1a

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 75/25, separate Ausfahrten

917 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		7	438
2	7		23
3	410	32	



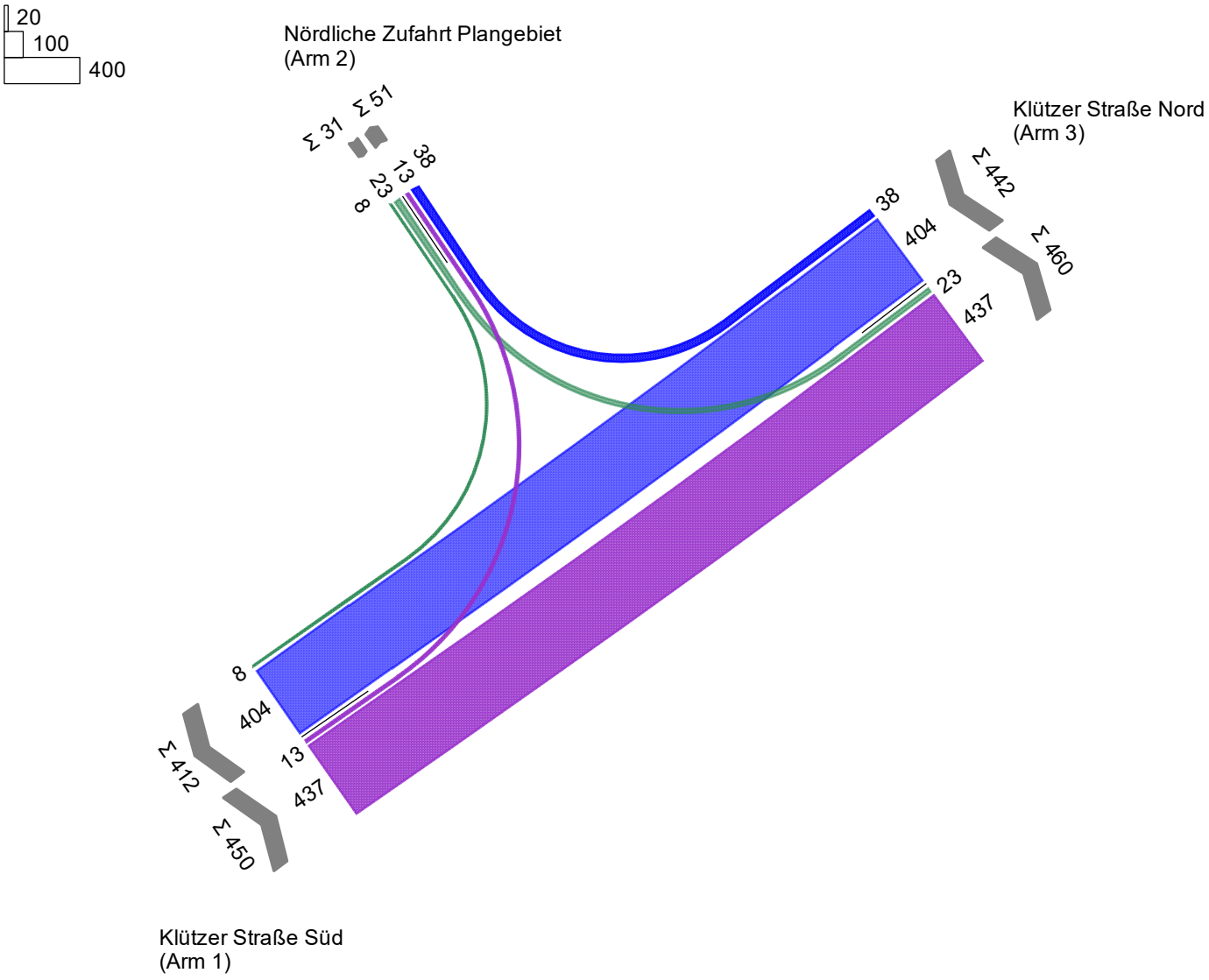
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.3.1a

Prognose Planfall 2035 - Variante 1b

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 75/25, gemeinsame Ausfahrten

923 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		13	437
2	8		23
3	404	38	



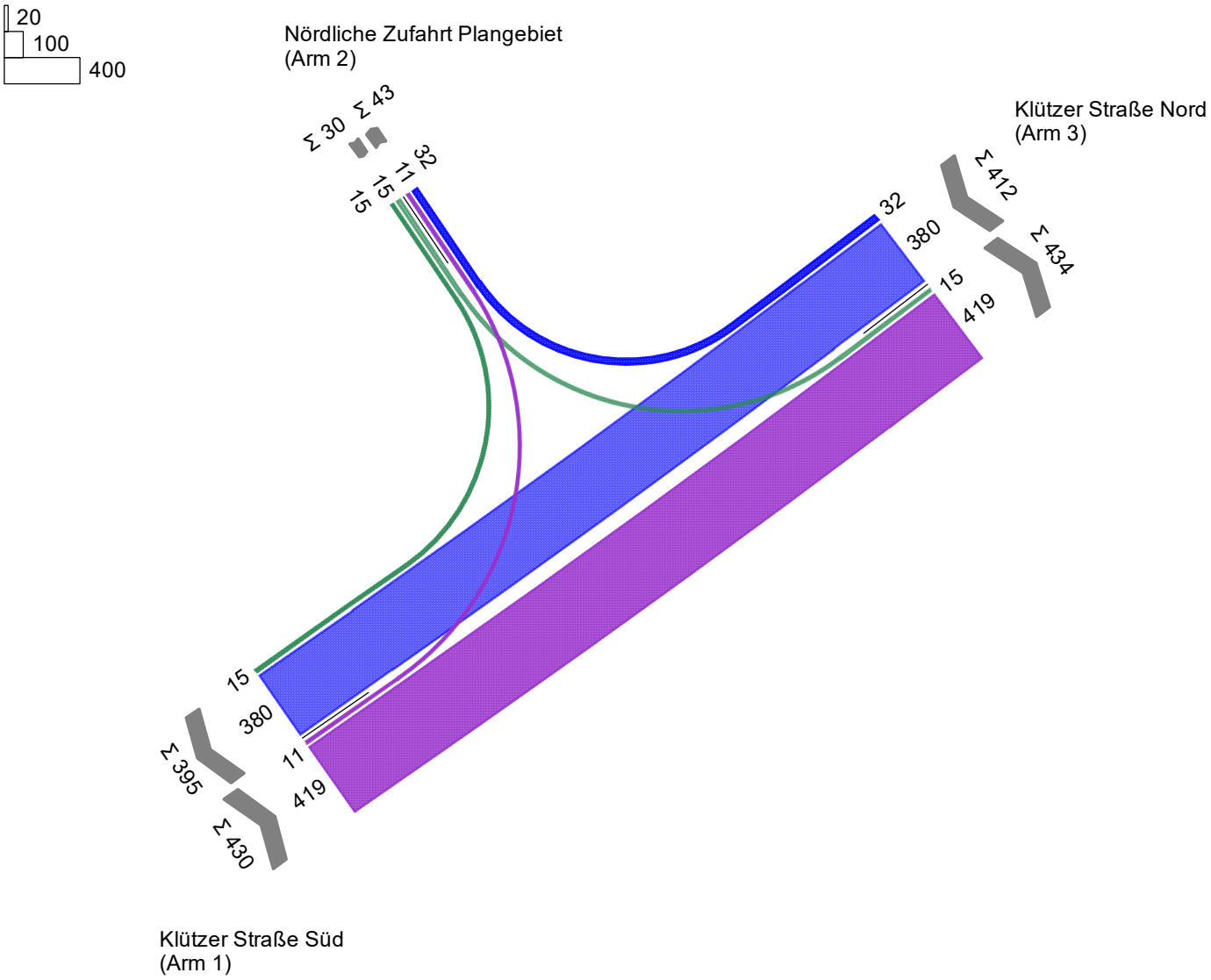
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.3.1b

Prognose Planfall 2035 - Variante 2a

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 50/50, separate Ausfahrten

872 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		11	419
2	15		15
3	380	32	



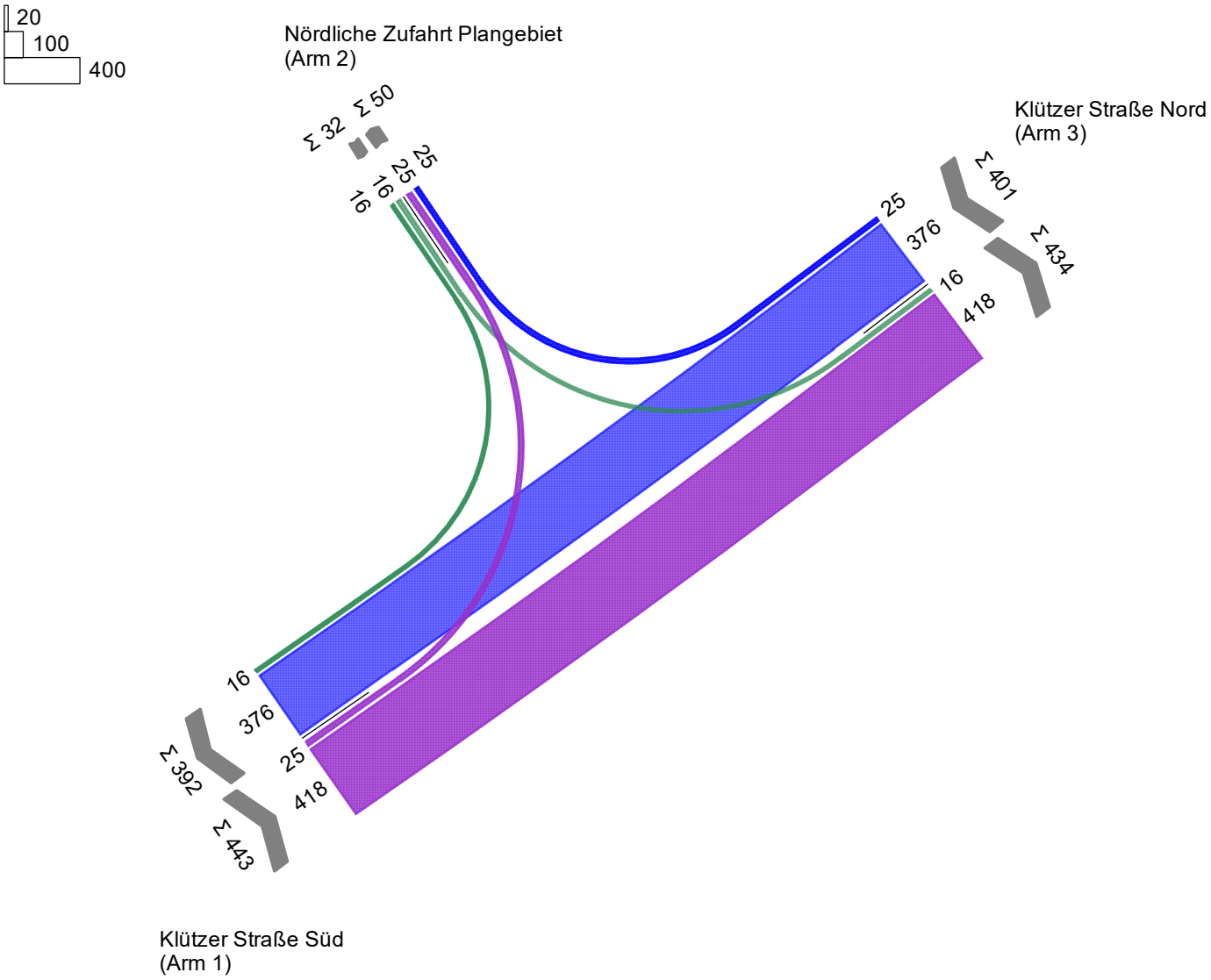
Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.3.2a

Prognose Planfall 2035 - Variante 2b

Spitzenstunde 16:15 - 17:15
inkl. Verkehrserzeugung B-Plan 38
Verkehrsverteilung 50/50, gemeinsame Ausfahrten

876 Pkw + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		25	418
2	16		16
3	376	25	

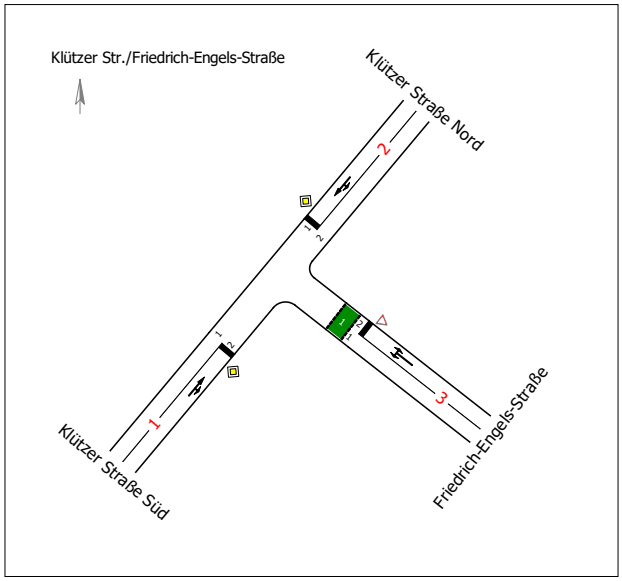


Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	2.3.3.2b

Leistungsfähigkeit Grundbelastung - K1

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Grundbelastung Spätspitze



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom
1	A	Vorfahrtsstraße	2
			3
2	C	Vorfahrtsstraße	7
			8
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_{99} [Fz]	N_{99} [m]	tw [s]	QSV
1	A	1 → 2	2	274,0	278,5	1.800,0	1.771,5	0,155	1.497,5	-	-	2,4	A
		1 → 3	3	17,0	17,0	1.600,0	1.600,0	0,011	1.583,0	1,0	6,0	2,3	A
3	B	3 → 1	4	22,0	22,5	529,0	517,0	0,043	495,0	1,0	6,0	7,3	A
		3 → 2	6	7,0	7,0	849,5	849,5	0,008	842,5	1,0	6,0	4,3	A
2	C	2 → 3	7	9,0	9,0	923,0	923,0	0,010	914,0	1,0	6,0	3,9	A
		2 → 1	8	254,0	259,5	1.800,0	1.761,5	0,144	1.507,5	-	-	2,4	A
Mischströme													
3	B	-	4+6	29,0	29,5	578,5	569,0	0,051	540,0	-	-	6,7	A
2	C	-	7+8	263,0	268,5	1.800,0	1.763,0	0,149	1.500,0	-	-	2,4	A
												Gesamt QSV	A

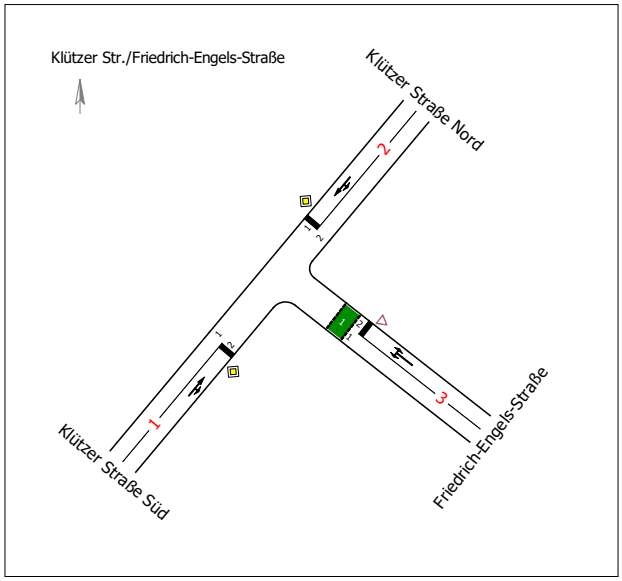
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N_{95},N_{99} : Staulänge
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Bestandsknoten	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.1.1

Leistungsfähigkeit Prognose-Nullfall 2035 - K1

LISA

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



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom
1	A	Vorfahrtsstraße	2
			3
2	C	Vorfahrtsstraße	7
			8
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_{99} [Fz]	N_{99} [m]	tw [s]	QSV
1	A	1 → 2	2	347,0	352,5	1.800,0	1.771,5	0,196	1.424,5	-	-	2,5	A
		1 → 3	3	21,0	21,0	1.600,0	1.600,0	0,013	1.579,0	1,0	6,0	2,3	A
3	B	3 → 1	4	23,0	23,5	440,5	431,0	0,053	408,0	1,0	6,0	8,8	A
		3 → 2	6	7,0	7,0	775,0	775,0	0,009	768,0	1,0	6,0	4,7	A
2	C	2 → 3	7	10,0	10,0	845,5	845,5	0,012	835,5	1,0	6,0	4,3	A
		2 → 1	8	311,0	317,5	1.800,0	1.763,0	0,176	1.452,0	-	-	2,5	A
Mischströme													
3	B	-	4+6	30,0	30,5	492,0	484,0	0,062	454,0	-	-	7,9	A
2	C	-	7+8	321,0	327,5	1.800,0	1.764,5	0,182	1.443,5	-	-	2,5	A
											Gesamt QSV		A

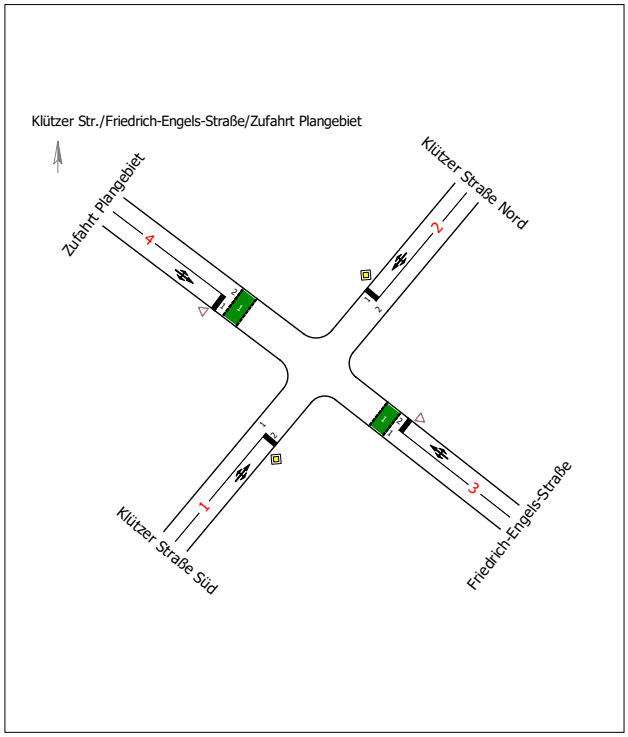
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N_{95},N_{99} : Staulänge
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Bestandsknoten	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.1.2

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K1 - Var. 1a

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Kreuzung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 1a



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	A	◈	Vorfahrtsstraße	1
				2
				3
2	C	◈	Vorfahrtsstraße	7
				8
				9
3	B	▽	Vorfahrt gewähren!	4
				5
				6
4	D	▽	Vorfahrt gewähren!	10
				11
				12

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_{99} [Fz]	N_{99} [m]	t_W [s]	QSV
1	A	1 → 4	1	20,0	20,5	825,5	805,5	0,025	785,5	1,0	6,0	4,6	A
		1 → 2	2	368,0	373,5	1.800,0	1.773,5	0,208	1.405,5	-	-	2,6	A
		1 → 3	3	21,0	21,0	1.600,0	1.600,0	0,013	1.579,0	1,0	6,0	2,3	A
3	B	3 → 1	4	23,0	23,5	366,5	358,5	0,064	335,5	1,0	6,0	10,7	B
		3 → 4	5	1,0	1,0	339,5	339,5	0,003	338,5	1,0	6,0	10,6	B
		3 → 2	6	7,0	7,0	755,5	755,5	0,009	748,5	1,0	6,0	4,8	A
2	C	2 → 3	7	10,0	10,0	825,5	825,5	0,012	815,5	1,0	6,0	4,4	A
		2 → 1	8	329,0	335,5	1.800,0	1.764,5	0,186	1.435,5	-	-	2,5	A
		2 → 4	9	60,0	60,5	1.600,0	1.587,5	0,038	1.527,5	1,0	6,0	2,4	A
4	D	4 → 2	10	27,0	28,0	368,5	355,5	0,076	328,5	1,0	6,0	11,0	B
		4 → 3	11	1,0	1,0	349,5	349,5	0,003	348,5	1,0	6,0	10,3	B
		4 → 1	12	9,0	9,5	774,0	733,0	0,012	724,0	1,0	6,0	5,0	A
Mischströme													
1	A	-	1+2+3	409,0	415,0	1.800,0	1.773,5	0,231	1.364,5	-	-	2,6	A
3	B	-	4+5+6	31,0	31,5	414,5	408,0	0,076	377,0	-	-	9,5	A
2	C	-	7+8+9	399,0	406,0	1.800,0	1.768,0	0,226	1.369,0	-	-	2,6	A
4	D	-	10+11+12	37,0	38,5	423,0	406,5	0,091	369,5	-	-	9,7	A
												Gesamt QSV	B

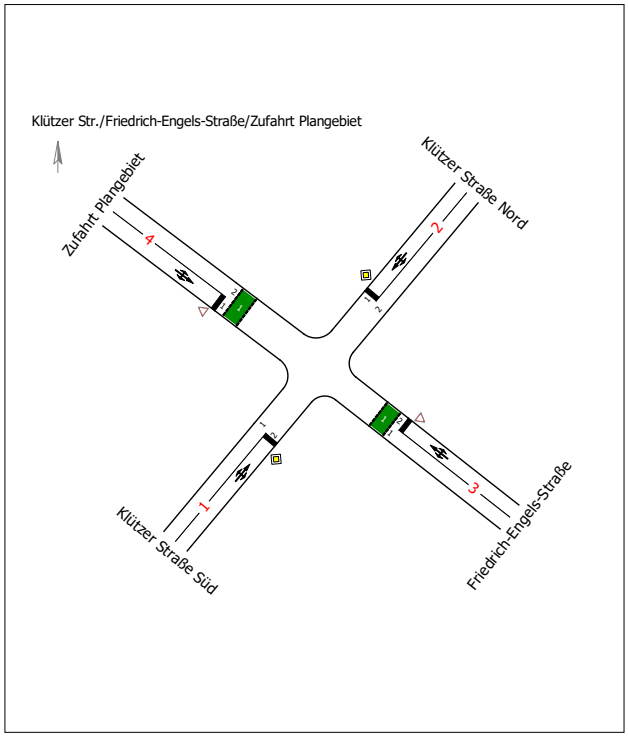
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N_{95},N_{99} : Staulänge
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.1.3.1a

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K1 - Var. 1b

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Kreuzung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 1b



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	A	◆	Vorfahrtsstraße	1
				2
				3
2	C	◆	Vorfahrtsstraße	7
				8
				9
3	B	▽	Vorfahrt gewähren!	4
				5
				6
4	D	▽	Vorfahrt gewähren!	10
				11
				12

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_{99} [Fz]	N_{99} [m]	t_W [s]	QSV
1	A	1 → 4	1	18,0	18,0	830,5	830,5	0,022	812,5	1,0	6,0	4,4	A
		1 → 2	2	370,0	375,5	1.800,0	1.773,5	0,209	1.403,5	-	-	2,6	A
		1 → 3	3	21,0	21,0	1.600,0	1.600,0	0,013	1.579,0	1,0	6,0	2,3	A
3	B	3 → 1	4	23,0	23,5	369,0	361,0	0,064	338,0	1,0	6,0	10,7	B
		3 → 4	5	1,0	1,0	343,5	343,5	0,003	342,5	1,0	6,0	10,5	B
		3 → 2	6	7,0	7,0	753,5	753,5	0,009	746,5	1,0	6,0	4,8	A
2	C	2 → 3	7	10,0	10,0	823,5	823,5	0,012	813,5	1,0	6,0	4,4	A
		2 → 1	8	330,0	336,5	1.800,0	1.764,5	0,187	1.434,5	-	-	2,5	A
		2 → 4	9	54,0	55,0	1.600,0	1.570,0	0,034	1.516,0	1,0	6,0	2,4	A
4	D	4 → 2	10	26,0	27,0	371,0	357,5	0,073	331,5	1,0	6,0	10,9	B
		4 → 3	11	1,0	1,0	351,5	351,5	0,003	350,5	1,0	6,0	10,3	B
		4 → 1	12	9,0	9,5	775,5	734,5	0,012	725,5	1,0	6,0	5,0	A
Mischströme													
1	A	-	1+2+3	409,0	414,5	1.800,0	1.777,0	0,230	1.368,0	-	-	2,6	A
3	B	-	4+5+6	31,0	31,5	414,5	408,0	0,076	377,0	-	-	9,5	A
2	C	-	7+8+9	394,0	401,5	1.800,0	1.766,5	0,223	1.372,5	-	-	2,6	A
4	D	-	10+11+12	36,0	37,5	426,0	409,0	0,088	373,0	-	-	9,7	A
											Gesamt QSV		B

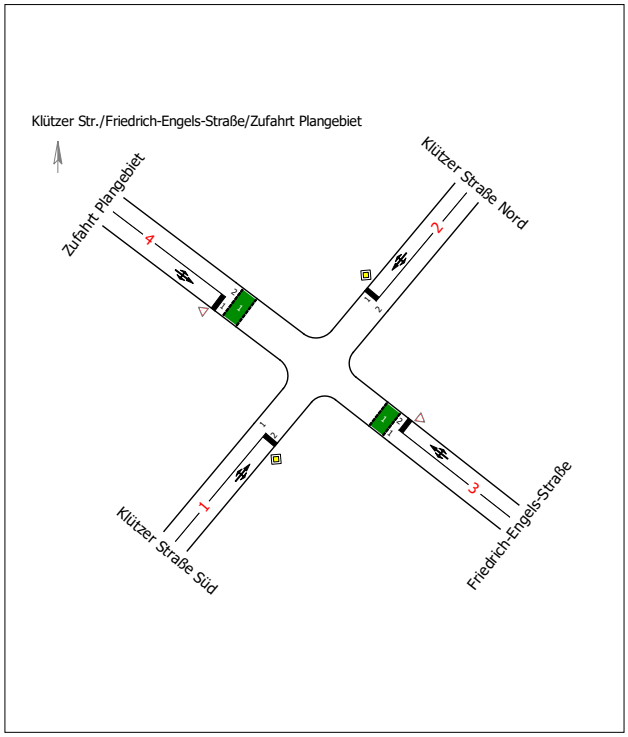
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N_{95},N_{99} : Staulänge
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.1.3.1b

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K1 - Var. 2a

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Kreuzung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 2a



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	A	◆	Vorfahrtsstraße	1
				2
				3
2	C	◆	Vorfahrtsstraße	7
				8
				9
3	B	▽	Vorfahrt gewähren!	4
				5
				6
4	D	▽	Vorfahrt gewähren!	10
				11
				12

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_{99} [Fz]	N_{99} [m]	t_W [s]	QSV
1	A	1 → 4	1	40,0	40,5	827,5	817,0	0,049	777,0	1,0	6,0	4,6	A
		1 → 2	2	379,0	385,0	1.800,0	1.771,5	0,214	1.392,5	-	-	2,6	A
		1 → 3	3	21,0	21,0	1.600,0	1.600,0	0,013	1.579,0	1,0	6,0	2,3	A
3	B	3 → 1	4	23,0	23,5	328,0	321,0	0,072	298,0	1,0	6,0	12,1	B
		3 → 4	5	1,0	1,0	315,5	315,5	0,003	314,5	1,0	6,0	11,4	B
		3 → 2	6	7,0	7,0	745,5	745,5	0,009	738,5	1,0	6,0	4,9	A
2	C	2 → 3	7	10,0	10,0	815,5	815,5	0,012	805,5	1,0	6,0	4,5	A
		2 → 1	8	347,0	354,5	1.800,0	1.761,5	0,197	1.414,5	-	-	2,5	A
		2 → 4	9	40,0	40,5	1.600,0	1.579,5	0,025	1.539,5	1,0	6,0	2,3	A
4	D	4 → 2	10	18,0	18,5	338,5	329,5	0,055	311,5	1,0	6,0	11,6	B
		4 → 3	11	1,0	1,0	320,5	320,5	0,003	319,5	1,0	6,0	11,3	B
		4 → 1	12	18,0	19,0	766,5	726,0	0,025	708,0	1,0	6,0	5,1	A
Mischströme													
1	A	-	1+2+3	440,0	446,5	1.800,0	1.773,5	0,248	1.333,5	-	-	2,7	A
3	B	-	4+5+6	31,0	31,5	375,0	369,0	0,084	338,0	-	-	10,7	B
2	C	-	7+8+9	397,0	405,0	1.800,0	1.764,5	0,225	1.367,5	-	-	2,6	A
4	D	-	10+11+12	37,0	38,5	464,0	445,5	0,083	408,5	-	-	8,8	A
												Gesamt QSV	B

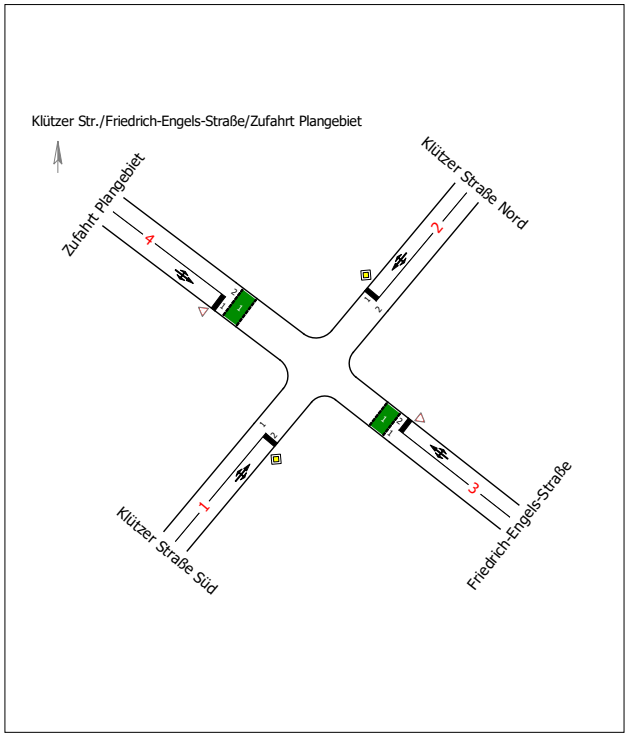
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N_{95},N_{99} : Staulänge
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.1.3.2a

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K1 - Var. 2b

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Kreuzung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 2b



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	A	◆	Vorfahrtsstraße	1
				2
				3
2	C	◆	Vorfahrtsstraße	7
				8
				9
3	B	▽	Vorfahrt gewähren!	4
				5
				6
4	D	▽	Vorfahrt gewähren!	10
				11
				12

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_{99} [Fz]	N_{99} [m]	t_W [s]	QSV
1	A	1 → 4	1	36,0	36,5	830,5	819,0	0,044	783,0	1,0	6,0	4,6	A
		1 → 2	2	393,0	399,5	1.800,0	1.770,0	0,222	1.377,0	-	-	2,6	A
		1 → 3	3	21,0	21,0	1.600,0	1.600,0	0,013	1.579,0	1,0	6,0	2,3	A
3	B	3 → 1	4	23,0	23,5	327,0	320,0	0,072	297,0	1,0	6,0	12,1	B
		3 → 4	5	2,0	2,0	314,5	314,5	0,006	312,5	1,0	6,0	11,5	B
		3 → 2	6	7,0	7,0	733,0	733,0	0,010	726,0	1,0	6,0	5,0	A
2	C	2 → 3	7	10,0	10,0	802,5	802,5	0,012	792,5	1,0	6,0	4,5	A
		2 → 1	8	348,0	356,0	1.800,0	1.759,5	0,198	1.411,5	-	-	2,5	A
		2 → 4	9	36,0	36,5	1.600,0	1.578,0	0,023	1.542,0	1,0	6,0	2,3	A
4	D	4 → 2	10	17,0	17,5	334,5	325,0	0,052	308,0	1,0	6,0	11,7	B
		4 → 3	11	1,0	1,0	318,0	318,0	0,003	317,0	1,0	6,0	11,4	B
		4 → 1	12	17,0	17,5	767,0	745,5	0,023	728,5	1,0	6,0	4,9	A
Mischströme													
1	A	-	1+2+3	450,0	457,0	1.800,0	1.771,5	0,254	1.321,5	-	-	2,7	A
3	B	-	4+5+6	32,0	32,5	369,5	363,5	0,088	331,5	-	-	10,9	B
2	C	-	7+8+9	394,0	402,5	1.800,0	1.761,5	0,224	1.367,5	-	-	2,6	A
4	D	-	10+11+12	35,0	36,0	461,5	448,5	0,078	413,5	-	-	8,7	A
												Gesamt QSV	B

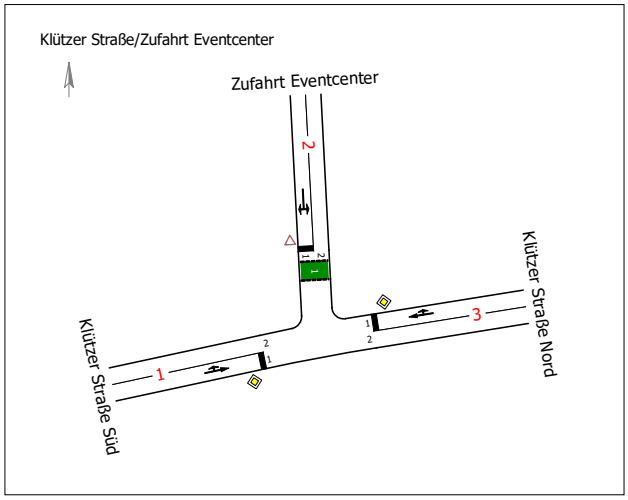
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
N_{95},N_{99} : Staulänge
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Str./Friedrich-Engels-Straße/Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.1.3.2b

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K2 - Var. 1a

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 1a



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom
1	C	Vorfahrtsstraße	7
			8
2	B	Vorfahrt gewähren!	4
			6
3	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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	388,0	395,0	1.800,0	1.768,0	0,219	1.380,0	2,6	A
		3 → 2	3	31,0	31,5	1.600,0	1.575,0	0,020	1.544,0	2,3	A
2	B	2 → 3	4	31,0	31,5	369,0	363,0	0,085	332,0	10,8	B
		2 → 1	6	10,0	10,0	733,0	733,0	0,014	723,0	5,0	A
1	C	1 → 2	7	11,0	11,0	798,0	798,0	0,014	787,0	4,6	A
		1 → 3	8	391,0	397,5	1.800,0	1.770,0	0,221	1.379,0	2,6	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	41,0	41,5	419,0	414,0	0,099	373,0	9,7	A
1	C	-	7+8	402,0	408,5	1.800,0	1.771,5	0,227	1.369,5	2,6	A
									Gesamt QSV		B

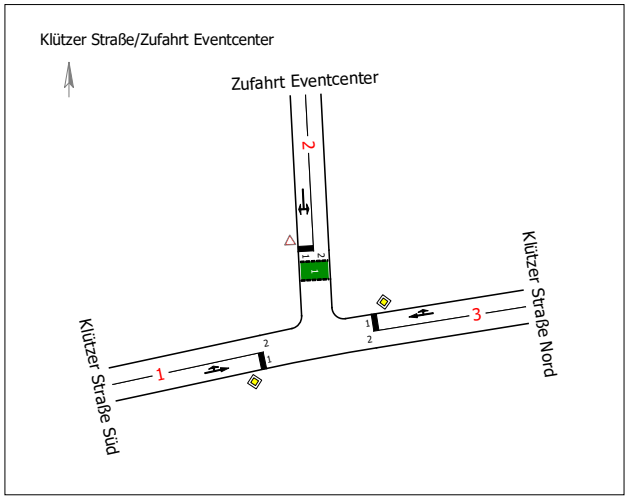
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.2.1a

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K2 - Var. 1b

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 1b



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom
1	C	Vorfahrtsstraße	7
			8
2	B	Vorfahrt gewähren!	4
			6
3	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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	383,0	390,5	1.800,0	1.764,5	0,217	1.381,5	2,6	A
		3 → 2	3	31,0	31,5	1.600,0	1.575,0	0,020	1.544,0	2,3	A
2	B	2 → 3	4	31,0	31,5	371,0	365,0	0,085	334,0	10,8	B
		2 → 1	6	10,0	10,0	737,5	737,5	0,014	727,5	4,9	A
1	C	1 → 2	7	11,0	11,0	802,5	802,5	0,014	791,5	4,5	A
		1 → 3	8	392,0	398,5	1.800,0	1.770,0	0,221	1.378,0	2,6	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	41,0	41,5	419,0	414,0	0,099	373,0	9,7	A
1	C	-	7+8	403,0	409,5	1.800,0	1.771,5	0,228	1.368,5	2,6	A
									Gesamt QSV		B

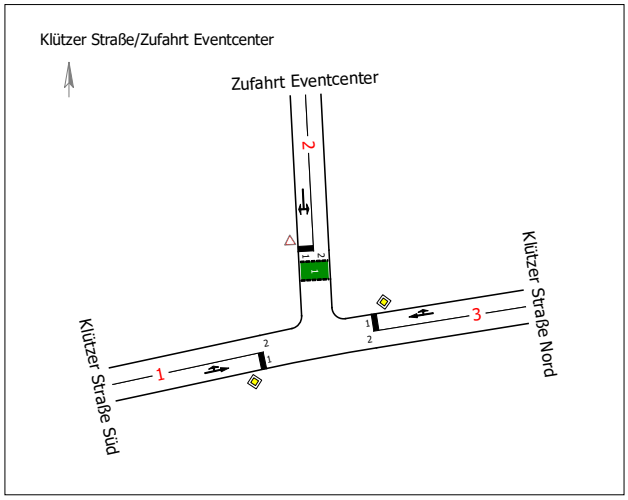
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.2.1b

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K2 - Var. 2a

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 2a



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom
1	C	Vorfahrtsstraße	7
			8
2	B	Vorfahrt gewähren!	4
			6
3	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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	376,0	383,5	1.800,0	1.764,5	0,213	1.388,5	2,6	A
		3 → 2	3	21,0	21,5	1.600,0	1.562,5	0,013	1.541,5	2,3	A
2	B	2 → 3	4	21,0	21,5	369,5	361,0	0,058	340,0	10,6	B
		2 → 1	6	21,0	21,5	748,0	730,5	0,029	709,5	5,1	A
1	C	1 → 2	7	23,0	23,5	818,0	800,5	0,029	777,5	4,6	A
		1 → 3	8	381,0	387,0	1.800,0	1.771,5	0,215	1.390,5	2,6	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	42,0	43,0	494,5	483,0	0,087	441,0	8,2	A
1	C	-	7+8	404,0	410,5	1.800,0	1.771,5	0,228	1.367,5	2,6	A
									Gesamt QSV		B

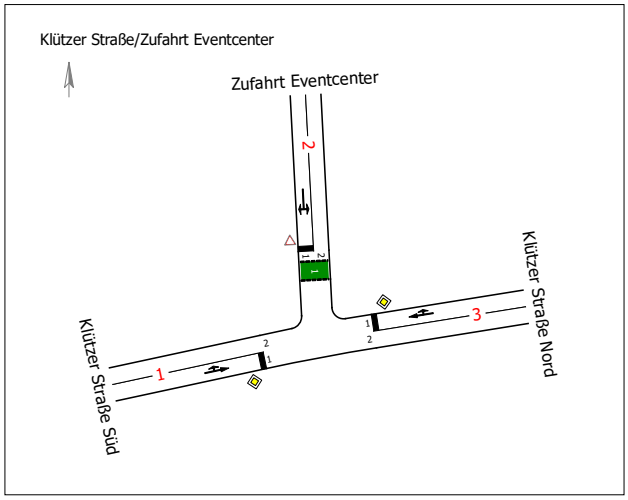
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.2.2a

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K2 - Var. 2b

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 2b



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom
1	C	Vorfahrtsstraße	7
			8
2	B	Vorfahrt gewähren!	4
			6
3	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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	373,0	381,0	1.800,0	1.763,0	0,212	1.390,0	2,6	A
		3 → 2	3	21,0	21,5	1.600,0	1.562,5	0,013	1.541,5	2,3	A
2	B	2 → 3	4	21,0	21,5	365,5	357,0	0,059	336,0	10,7	B
		2 → 1	6	21,0	21,5	751,0	733,5	0,029	712,5	5,1	A
1	C	1 → 2	7	22,0	22,5	821,0	802,5	0,027	780,5	4,6	A
		1 → 3	8	395,0	401,5	1.800,0	1.771,5	0,223	1.376,5	2,6	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	42,0	43,0	488,5	477,0	0,088	435,0	8,3	A
1	C	-	7+8	417,0	424,0	1.800,0	1.770,0	0,236	1.353,0	2,7	A
									Gesamt QSV		B

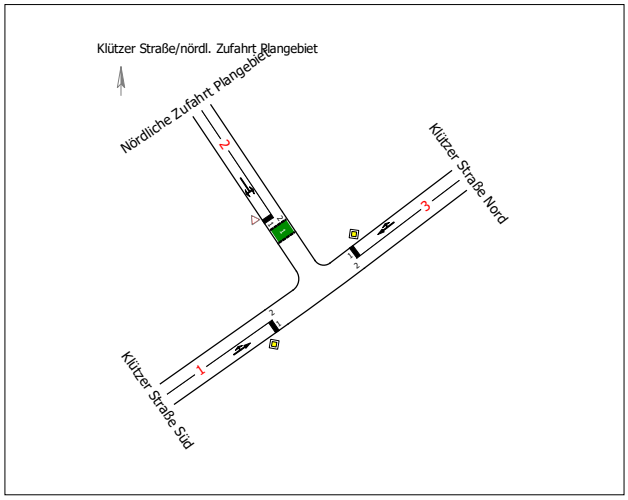
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/Zufahrt Eventcenter				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.2.2b

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K3 - Var. 1a

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 1a



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
2	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6
3	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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	410,0	417,0	1.800,0	1.770,0	0,232	1.360,0	2,6	A
		3 → 2	3	32,0	33,0	1.600,0	1.552,0	0,021	1.520,0	2,4	A
2	B	2 → 3	4	23,0	24,0	340,0	326,0	0,071	303,0	11,9	B
		2 → 1	6	7,0	7,0	713,0	713,0	0,010	706,0	5,1	A
1	C	1 → 2	7	7,0	7,0	777,0	777,0	0,009	770,0	4,7	A
		1 → 3	8	438,0	446,0	1.800,0	1.768,0	0,248	1.330,0	2,7	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	30,0	31,0	382,5	370,5	0,081	340,5	10,6	B
1	C	-	7+8	445,0	453,0	1.800,0	1.768,0	0,252	1.323,0	2,7	A
									Gesamt QSV		B

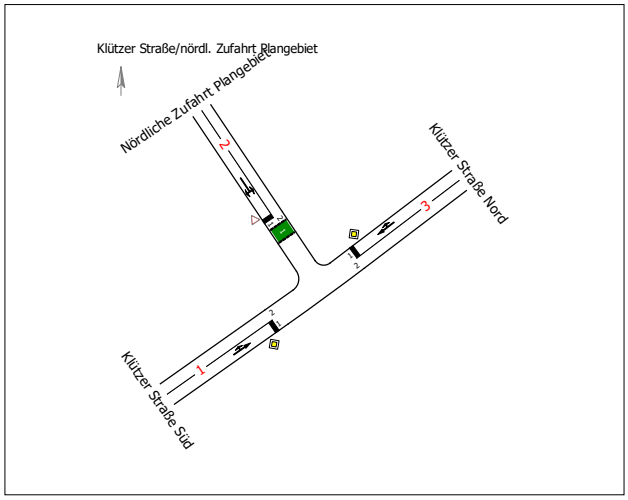
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.3.1a

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K3 - Var. 1b

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 1b



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
2	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6
3	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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	404,0	411,5	1.800,0	1.766,5	0,229	1.362,5	2,6	A
		3 → 2	3	38,0	39,0	1.600,0	1.559,5	0,024	1.521,5	2,4	A
2	B	2 → 3	4	23,0	24,0	335,0	321,0	0,072	298,0	12,1	B
		2 → 1	6	8,0	8,0	715,5	715,5	0,011	707,5	5,1	A
1	C	1 → 2	7	13,0	13,0	777,0	777,0	0,017	764,0	4,7	A
		1 → 3	8	437,0	445,0	1.800,0	1.768,0	0,247	1.331,0	2,7	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	31,0	32,0	385,5	373,5	0,083	342,5	10,5	B
1	C	-	7+8	450,0	458,0	1.800,0	1.768,0	0,254	1.318,0	2,7	A
									Gesamt QSV		B

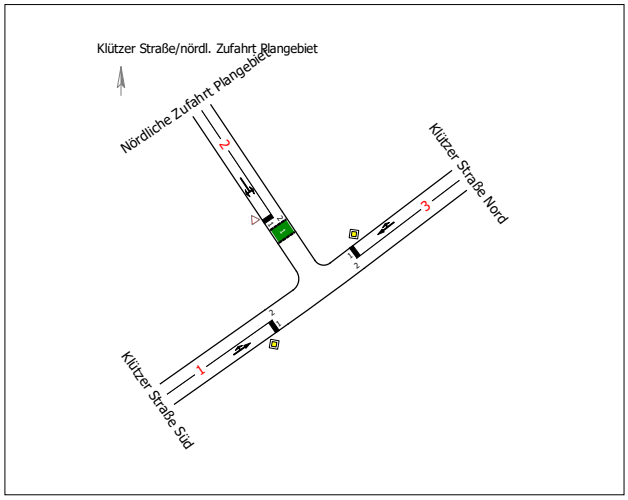
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.3.1b

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K3 - Var. 2a

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 2a



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
2	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6
3	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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	380,0	387,0	1.800,0	1.768,0	0,215	1.388,0	2,6	A
		3 → 2	3	32,0	33,0	1.600,0	1.552,0	0,021	1.520,0	2,4	A
2	B	2 → 3	4	15,0	15,5	359,0	347,5	0,043	332,5	10,8	B
		2 → 1	6	15,0	15,5	739,5	716,0	0,021	701,0	5,1	A
1	C	1 → 2	7	11,0	11,0	804,0	804,0	0,014	793,0	4,5	A
		1 → 3	8	419,0	426,0	1.800,0	1.770,0	0,237	1.351,0	2,7	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	30,0	31,0	484,5	469,0	0,064	439,0	8,2	A
1	C	-	7+8	430,0	437,0	1.800,0	1.771,5	0,243	1.341,5	2,7	A
									Gesamt QSV		B

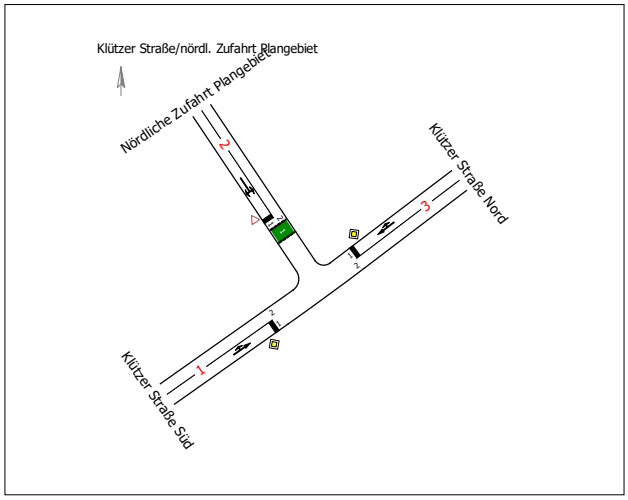
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.3.2a

Leistungsfähigkeit Prognose-Planfall 2035 - K3 - Var. 2b

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Prognose Planfall 2035 - Variante 2b



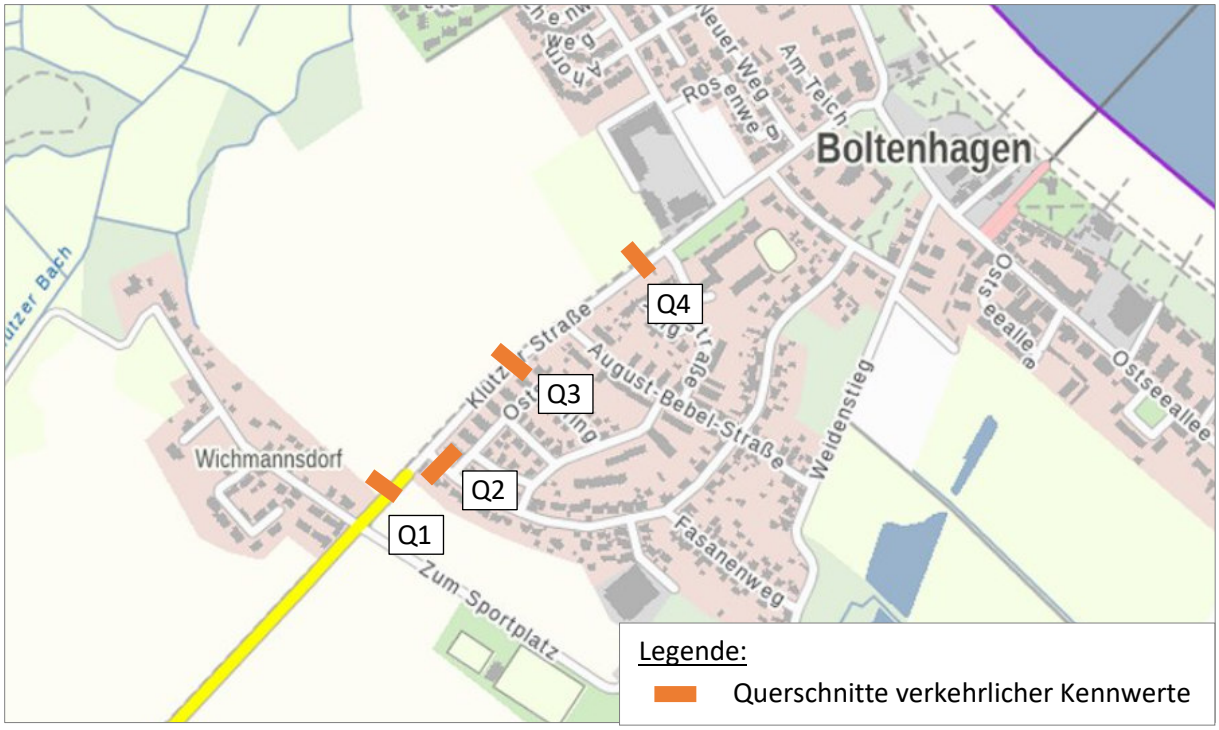
Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung		Verkehrsstrom
1	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
2	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6
3	A		Vorfahrtsstraße	2
				3

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]	t_W [s]	QSV
3	A	3 → 1	2	376,0	383,0	1.800,0	1.766,5	0,213	1.390,5	2,6	A
		3 → 2	3	25,0	25,5	1.600,0	1.568,5	0,016	1.543,5	2,3	A
2	B	2 → 3	4	16,0	17,0	348,0	327,5	0,049	311,5	11,6	B
		2 → 1	6	16,0	17,0	746,5	702,5	0,023	686,5	5,2	A
1	C	1 → 2	7	25,0	25,5	814,5	798,5	0,031	773,5	4,7	A
		1 → 3	8	418,0	425,0	1.800,0	1.770,0	0,236	1.352,0	2,7	A
Mischströme											
2	B	-	4+6	32,0	34,0	472,0	444,0	0,072	412,0	8,7	A
1	C	-	7+8	443,0	450,5	1.800,0	1.770,0	0,250	1.327,0	2,7	A
									Gesamt QSV		B

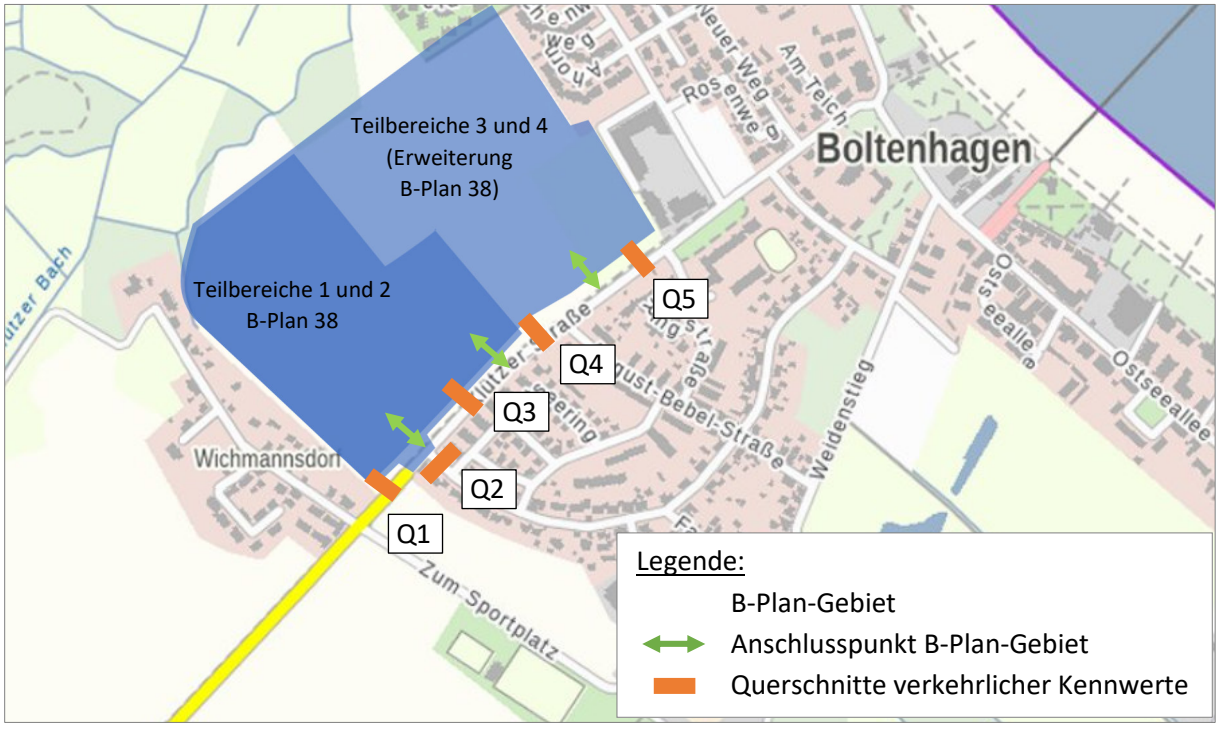
PE : Pkw-Einheiten
q : Belastung
C : Kapazität
x : Auslastungsgrad
R : Kapazitätsreserve
t_W : Mittlere Wartezeit

Projekt	VU Boltenhagen B-Plan 38				
Knotenpunkt	Klützer Straße/nördl. Zufahrt Plangebiet				
Auftragsnr.	IV232225	Variante	Prognose Planfall	Datum	16.09.2025
Bearbeiter	Anna Masuch	Abzeichnung		Blatt	3.3.2b

Querschnitte für die verkehrlichen Kennwerte an der L03/Klützer Straße Boltenhagen in der Grundbelastung und dem Prognose-Nullfall 2035:



Querschnitte für die verkehrlichen Kennwerte an der L03/Klützer Straße Boltenhagen im Prognose-Planfall 2035:



Verkehrliche Kennwerte

Querschnitt 1: Klützer Straße Süd

DTV 2024

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	19	18	0,41%	2	0,72%	1	0,41%	1	3,85%
Pkw + Lfz	4.499	4.319	98,30%	270	97,83%	180	98,30%	23	88,46%
LKW + Bus	48	46	1,05%	3	1,09%	2	1,05%	1	3,85%
Lastzug	11	10	0,24%	1	0,36%	0	0,24%	1	3,85%
Summe:	4.577	4.393		276		183		26	

Querschnitt 2: Friedrich-Engels-Str.

DTV 2024

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	2	2	0,42%	1	3,57%	0	0,42%	1	16,67%
Pkw + Lfz	450	432	98,92%	27	96,43%	18	98,92%	3	50,00%
LKW + Bus	2	2	0,54%	0	0,00%	0	0,54%	1	16,67%
Lastzug	1	1	0,12%	0	0,00%	0	0,12%	1	16,67%
Summe:	455	437		28		18		6	

Querschnitt 3: Klützer Straße Mitte

DTV 2024

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	18	17	0,41%	2	0,75%	1	0,41%	1	4,00%
Pkw + Lfz	4.321	4.148	98,31%	259	97,74%	173	98,31%	22	88,00%
LKW + Bus	46	44	1,04%	3	1,13%	2	1,04%	1	4,00%
Lastzug	10	10	0,23%	1	0,38%	0	0,23%	1	4,00%
Summe:	4.396	4.220		265		176		25	

Querschnitt 4: Klützer Straße Nord

DTV 2024

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	18	18	0,42%	2	0,75%	1	0,42%	1	4,00%
Pkw + Lfz	4.346	4.172	98,39%	261	97,75%	174	98,39%	22	88,00%
LKW + Bus	43	42	0,98%	3	1,12%	2	0,98%	1	4,00%
Lastzug	10	9	0,22%	1	0,37%	0	0,22%	1	4,00%
Summe:	4.418	4.241		267		177		25	

Verkehrliche Kennwerte

Querschnitt 1: Klützer Straße Süd

DTV 2035

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	20	19	0,41%	2	0,68%	1	0,51%	1	3,70%
Pkw + Lfz	4.773	4.582	98,39%	286	97,95%	191	97,95%	24	88,89%
LKW + Bus	48	46	0,99%	3	1,03%	2	1,03%	1	3,70%
Lastzug	11	10	0,21%	1	0,34%	1	0,51%	1	3,70%
Summe:	4.852	4.657		292		195		27	

Querschnitt 2: Friedrich-Engels-Str.

DTV 2035

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	2	2	0,43%	1	3,33%	0	0,00%	0	0,00%
Pkw + Lfz	478	458	98,92%	29	96,67%	20	100,00%	3	100,00%
LKW + Bus	2	2	0,43%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Lastzug	1	1	0,22%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Summe:	483	463		30		20		3	

Querschnitt 3: Klützer Straße Mitte

DTV 2035

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	19	19	0,42%	2	0,71%	0	0,00%	0	0,00%
Pkw + Lfz	4.585	4.402	98,37%	275	97,86%	183	98,92%	23	95,83%
LKW + Bus	46	44	0,98%	3	1,07%	2	1,08%	1	4,17%
Lastzug	10	10	0,22%	1	0,36%	0	0,00%	0	0,00%
Summe:	4.660	4.475		281		185		24	

Querschnitt 4: Klützer Straße Nord

DTV 2035

Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	19	19	0,42%	2	0,71%	0	0,00%	0	0,00%
Pkw + Lfz	4.611	4.427	98,44%	277	97,88%	184	98,92%	23	92,00%
LKW + Bus	43	42	0,93%	3	1,06%	1	0,54%	1	4,00%
Lastzug	10	9	0,20%	1	0,35%	1	0,54%	1	4,00%
Summe:	4.683	4.497		283		186		25	

Querschnitt 1: Klützer Straße Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & B 36.1

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	27	26	0,41%	2	0,51%	1	0,48%	1	2,56%
Pkw + Lfz	6.464	6.176	98,24%	386	98,22%	288	98,15%	36	92,31%
LKW + Bus	73	70	1,11%	4	1,02%	3	0,96%	1	2,56%
Lastzug	16	15	0,24%	1	0,25%	1	0,40%	1	2,56%
Summe:	6.580	6.287		393		293		39	

Querschnitt 2: Friedrich-Engels-Str.

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & B 36.1

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	9	9	0,14%	1	0,25%	0	0,14%	1	2,56%
Pkw + Lfz	2.169	2.052	32,64%	128	32,57%	117	39,79%	15	38,46%
LKW + Bus	27	26	0,41%	2	0,51%	1	0,28%	1	2,56%
Lastzug	6	6	0,10%	0	0,00%	0	0,06%	1	2,56%
Summe:	2.211	2.093		131		118		18	

Querschnitt 3: Klützer Straße Mitte

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & B 36.1

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	26	26	0,41%	2	0,51%	0	0,14%	1	2,56%
Pkw + Lfz	6.276	5.996	95,38%	375	95,42%	280	95,42%	35	89,74%
LKW + Bus	71	68	1,08%	4	1,02%	3	0,96%	1	2,56%
Lastzug	15	15	0,24%	1	0,25%	0	0,06%	1	2,56%
Summe:	6.388	6.105		382		283		38	

Querschnitt 4: Klützer Straße Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & B 36.1

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	26	26	0,41%	2	0,51%	0	0,14%	1	2,56%
Pkw + Lfz	6.302	6.021	95,77%	376	95,67%	281	95,77%	36	92,31%
LKW + Bus	68	66	1,04%	4	1,02%	2	0,62%	1	2,56%
Lastzug	15	14	0,23%	1	0,25%	1	0,40%	1	2,56%
Summe:	6.411	6.127		383		284		39	

Querschnitt 1: Klützer Straße Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	692	VE B-Plan 38 SV	18	VE B-Plan 38 Kfz	48	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	30	29	0,41%	2	0,46%	2	0,47%	1	2,22%
Pkw + Lfz	7.201	6.865	98,12%	429	98,17%	335	98,30%	42	93,33%
LKW + Bus	88	84	1,21%	5	1,14%	3	0,83%	1	2,22%
Lastzug	20	19	0,27%	1	0,23%	1	0,40%	1	2,22%
Summe:	7.339	6.997		437		341		45	

Querschnitt 2: Friedrich-Engels-Str.

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	12	VE B-Plan 38 SV	0	VE B-Plan 38 Kfz	0	VE B-Plan 38 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	9	9	0,13%	1	0,23%	0	0,12%	1	2,22%
Pkw + Lfz	2.181	2.064	29,50%	129	29,52%	117	34,17%	15	33,33%
LKW + Bus	27	26	0,37%	2	0,46%	1	0,24%	1	2,22%
Lastzug	6	6	0,09%	0	0,00%	0	0,05%	1	2,22%
Summe:	2.223	2.105		132		118		18	

Querschnitt 3: FEC Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.249	VE B-Plan 38 SV	32	VE B-Plan 38 Kfz	71	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	32	31	0,44%	2	0,46%	1	0,21%	1	2,22%
Pkw + Lfz	7.590	7.240	103,47%	452	103,43%	350	102,67%	44	97,78%
LKW + Bus	97	94	1,34%	6	1,37%	4	1,07%	1	2,22%
Lastzug	22	21	0,30%	1	0,23%	0	0,11%	1	2,22%
Summe:	7.741	7.386		461		355		47	

Querschnitt 4: FEC Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.710	VE B-Plan 38 SV	36	VE B-Plan 38 Kfz	90	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	34	33	0,47%	3	0,69%	1	0,23%	1	2,22%
Pkw + Lfz	8.068	7.699	110,03%	481	110,07%	369	108,22%	47	104,44%
LKW + Bus	101	97	1,39%	6	1,37%	4	1,07%	1	2,22%
Lastzug	22	22	0,31%	1	0,23%	0	0,11%	1	2,22%
Summe:	8.225	7.851		491		374		50	

Querschnitt 5: Klützer Straße Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1a

Querschnitt 1: Klützer Straße Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	691	VE B-Plan 38 SV	18	VE B-Plan 38 Kfz	48	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	30	29	0,41%	2	0,46%	2	0,47%	1	2,22%
Pkw + Lfz	7.200	6.864	98,12%	429	98,17%	335	98,30%	42	93,33%
LKW + Bus	88	84	1,21%	5	1,14%	3	0,83%	1	2,22%
Lastzug	20	19	0,27%	1	0,23%	1	0,40%	1	2,22%
Summe:	7.338	6.996		437		341		45	

Querschnitt 2: Friedrich-Engels-Str.

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	6	VE B-Plan 38 SV	0	VE B-Plan 38 Kfz	0	VE B-Plan 38 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	9	9	0,13%	1	0,23%	0	0,12%	1	2,22%
Pkw + Lfz	2.175	2.058	29,42%	129	29,52%	117	34,17%	15	33,33%
LKW + Bus	27	26	0,37%	2	0,46%	1	0,24%	1	2,22%
Lastzug	6	6	0,09%	0	0,00%	0	0,05%	1	2,22%
Summe:	2.217	2.099		132		118		18	

Querschnitt 3: FEC Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.219	VE B-Plan 38 SV	33	VE B-Plan 38 Kfz	70	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	32	31	0,44%	2	0,46%	1	0,21%	1	2,22%
Pkw + Lfz	7.559	7.210	103,06%	451	103,20%	349	102,38%	44	97,78%
LKW + Bus	98	95	1,35%	6	1,37%	4	1,07%	1	2,22%
Lastzug	22	21	0,31%	1	0,23%	0	0,11%	1	2,22%
Summe:	7.711	7.357		460		354		47	

Querschnitt 4: FEC Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.680	VE B-Plan 38 SV	43	VE B-Plan 38 Kfz	89	VE B-Plan 38 SV	2
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	34	33	0,47%	3	0,69%	1	0,23%	1	2,22%
Pkw + Lfz	8.037	7.669	109,62%	479	109,61%	368	107,92%	47	104,44%
LKW + Bus	107	103	1,47%	6	1,37%	4	1,30%	1	2,22%
Lastzug	24	23	0,33%	1	0,23%	1	0,16%	1	2,22%
Summe:	8.202	7.828		489		374		50	

Querschnitt 5: Klützer Straße Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 1b

Querschnitt 1: Klützer Straße Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.287	VE B-Plan 38 SV	34	VE B-Plan 38 Kfz	89	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	33	31	0,41%	2	0,42%	2	0,47%	1	1,96%
Pkw + Lfz	7.834	7.458	98,03%	466	98,11%	376	98,44%	48	94,12%
LKW + Bus	101	97	1,28%	6	1,26%	3	0,74%	1	1,96%
Lastzug	23	22	0,28%	1	0,21%	1	0,36%	1	1,96%
Summe:	7.991	7.608		475		382		51	

Querschnitt 2: Friedrich-Engels-Str.

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	12	VE B-Plan 38 SV	0	VE B-Plan 38 Kfz	0	VE B-Plan 38 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	9	9	0,12%	1	0,21%	0	0,11%	1	1,96%
Pkw + Lfz	2.181	2.064	27,13%	129	27,16%	117	30,51%	15	29,41%
LKW + Bus	27	26	0,34%	2	0,42%	1	0,21%	1	1,96%
Lastzug	6	6	0,08%	0	0,00%	0	0,05%	1	1,96%
Summe:	2.223	2.105		132		118		18	

Querschnitt 3: FEC Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.277	VE B-Plan 38 SV	34	VE B-Plan 38 Kfz	89	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	32	31	0,41%	2	0,42%	1	0,20%	1	1,96%
Pkw + Lfz	7.636	7.268	95,53%	454	95,58%	368	96,35%	47	92,16%
LKW + Bus	99	95	1,25%	6	1,26%	4	0,95%	1	1,96%
Lastzug	22	22	0,28%	1	0,21%	0	0,10%	1	1,96%
Summe:	7.789	7.416		463		373		50	

Querschnitt 4: FEC Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2a

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.277	VE B-Plan 38 SV	34	VE B-Plan 38 Kfz	89	VE B-Plan 38 SV	1
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	32	31	0,41%	2	0,42%	1	0,20%	1	1,96%
Pkw + Lfz	7.636	7.268	95,53%	454	95,58%	368	96,35%	47	92,16%
LKW + Bus	99	95	1,25%	6	1,26%	4	0,95%	1	1,96%
Lastzug	22	22	0,28%	1	0,21%	0	0,10%	1	1,96%
Summe:	7.789	7.416		463		373		50	

Querschnitt 5: Klützer Straße Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2a

Querschnitt 1: Klützer Straße Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.386	VE B-Plan 38 SV	36	VE B-Plan 38 Kfz	95	VE B-Plan 38 SV	2
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	33	32	0,41%	2	0,42%	2	0,47%	1	1,96%
Pkw + Lfz	7.938	7.556	98,02%	472	98,13%	382	98,41%	48	94,12%
LKW + Bus	104	99	1,29%	6	1,25%	3	0,73%	1	1,96%
Lastzug	23	22	0,28%	1	0,21%	2	0,40%	1	1,96%
Summe:	8.099	7.709		481		388		51	

Querschnitt 2: Friedrich-Engels-Str.

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	7	VE B-Plan 38 SV	0	VE B-Plan 38 Kfz	0	VE B-Plan 38 SV	0
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	9	9	0,11%	1	0,21%	0	0,10%	1	1,96%
Pkw + Lfz	2.176	2.059	26,71%	129	26,82%	117	30,02%	15	29,41%
LKW + Bus	27	26	0,33%	2	0,42%	1	0,21%	1	1,96%
Lastzug	6	6	0,08%	0	0,00%	0	0,05%	1	1,96%
Summe:	2.218	2.100		132		118		18	

Querschnitt 3: FEC Süd

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.380	VE B-Plan 38 SV	37	VE B-Plan 38 Kfz	95	VE B-Plan 38 SV	2
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	32	32	0,41%	2	0,42%	1	0,21%	1	1,96%
Pkw + Lfz	7.744	7.370	95,61%	461	95,84%	374	96,35%	47	92,16%
LKW + Bus	102	98	1,27%	6	1,25%	4	1,15%	1	1,96%
Lastzug	23	22	0,29%	1	0,21%	1	0,14%	1	1,96%
Summe:	7.902	7.522		470		380		50	

Querschnitt 4: FEC Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2b

		Tagesverkehr (06:00 - 22:00 Uhr)				Nachtverkehr (22:00 - 06:00 Uhr)			
		VE Hotels Kfz	797	VE Hotels SV	19	VE Hotels Kfz	53	VE Hotels SV	1
		VE 36.1 Kfz	804	VE 36.1 SV	10	VE 36.1 Kfz	44	VE 36.1 SV	0
		VE B-Plan 38 Kfz	1.380	VE B-Plan 38 SV	37	VE B-Plan 38 Kfz	95	VE B-Plan 38 SV	2
Fahrzeugart	DTV (Kfz/24h)	DTV (Kfz/16h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile	DTV (Kfz/8h)	Anteile	M (Kfz/h)	Anteile
Krad	32	32	0,41%	2	0,42%	1	0,21%	1	1,96%
Pkw + Lfz	7.744	7.370	95,61%	461	95,84%	374	96,35%	47	92,16%
LKW + Bus	102	98	1,27%	6	1,25%	4	1,15%	1	1,96%
Lastzug	23	22	0,29%	1	0,21%	1	0,14%	1	1,96%
Summe:	7.902	7.522		470		380		50	

Querschnitt 5: Klützer Straße Nord

DTV 2035 - Verkehrsprognose mit Verkehrserzeugung Hotels & 36.1 & B-Plan 38 - Variante 2b

GENEST UND PARTNER

Ingenieurbüro für Bauphysik,
Schallschutz und Erschütterungen

VMPA Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
Messstelle nach § 29b BImSchG*

*nur Hauptsitz Ludwigshafen:
Geräusche und Erschütterungen

GUTACHTEN NR. 043Q2 G1

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

AUFTRAGGEBER

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

ERSTELLUNGSDATUM

24.09.2025

VERFASSER

Dr.-Ing. Najmeh Dokhanchi

Werner Genest und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

www.genest.de

Hauptsitz
Parkstraße 70 · 67061 Ludwigshafen
Telefon +49 (0) 621 – 58 615-0
Fax +49 (0) 621 – 58 23 54

Büro Dresden
Altplauen 19h · 01187 Dresden
Telefon +49 (0) 351 – 47 00 53 80
Fax +49 (0) 351 – 47 00 53 99

Büro Berlin
Heerstraße 24 – 26 · 14052 Berlin
Telefon +49 (0) 30 – 20 673 58-0
Fax +49 (0) 30 – 20 673 58-28

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 1

3. Planunterlagen und Ausgangsdaten 3

4. Örtliche, betriebstechnische und bauliche Situation 3

4.1 Örtliche Situation 3

4.2 Bauliche und betriebstechnische Situation 4

5. Schalltechnische Anforderungen 6

5.1 Anlagenlärm 6

5.2 Verkehrslärm 6

5.2.1 Umweltauswirkung 6

5.2.2 Punkt 7.4 der TA Lärm 6

5.2.3 Bauliche Änderungen eines Verkehrswegs nach 16. BImSchV 7

6. Schalltechnische Ausgangsdaten 7

6.1 Anlagenlärm 7

6.1.1 Kundenparkplatz 7

6.1.2 Eisbahn 8

6.2 Verkehrslärm 9

7. Anlagenlärm 11

7.1 Ermittlung des Beurteilungspegels 11

7.2 Beurteilung ohne Schallschutzmaßnahmen 12

7.3 Beurteilung möglicher Schallschutzmaßnahmen 12

7.3.1 Baulicher Schallschutz 12

7.3.2 Zeitbeschränkung 13

7.3.3 Eislaufbahn ohne Hintergrundmusik 14

7.3.4 Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen 14

8. Verkehrslärm 15

8.1 Umgebung 15

8.2 Plangebiet 16
8.3 Mögliche Schallschutzmaßnahmen 17
8.3.1 Verzicht auf die Errichtung eines Kreisverkehrs 17
8.3.2 Reduzieren der zulässigen Höchstgeschwindigkeit 17
8.3.3 Abrücken von der Lärmquelle 17
8.3.4 Lärmschutzwände und -wälle 17
8.3.5 Lärmrobuste städtebauliche Kubatur 18
8.3.6 Lärmabgewandte Grundrissausrichtungen 19
8.3.7 Innere Verkehrserschließung 19
8.3.8 Schallschutzfenster und künstliche Lüftung 19
9. Zusammenfassung 20
Anlagenverzeichnis

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Boltenhagen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 38 “Nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen“ die Entwicklung eines Wohngebietes und eines ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erlebniszentrums. Dazu ist die Aufstellung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Eventcenter (FEC) vorgesehen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmauswirkungen des geplanten Sondergebiets auf die Umgebung gemäß TA Lärm bewertet. Es ist sicherzustellen, dass der B-Plan vollzugsfähig ist und nicht zwangsläufig an den Anforderungen der TA Lärm scheitert.

Außerdem sind die Auswirkungen des Verkehrslärms, insbesondere der Klützer Straße (L 03), auf das Plangebiet durch Ermittlung der Beurteilungspegel und deren Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zu untersuchen.

Ein weiterer Untersuchungsschritt umfasst die Prognose der Verkehrsgeräusche im Umfeld vor und nach der Realisierung des Vorhabens sowie deren Vergleich, um die Umweltauswirkungen im Umweltbericht bewerten zu können und um zu überprüfen, ob die Errichtung eines Kreisverkehrs eine wesentliche bauliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV darstellen würde.

2. Zugrunde gelegte Normen und Richtlinien

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens wurden die folgenden einschlägigen Normen, Richtlinien und Regelwerke, entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik, zugrunde gelegt:

[1] *TA-Lärm:1998-08-26, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm einschließlich der darin benannten Normen und Richtlinien,* zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

[2] *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.*

[3] *VDI 3770:2012-09, Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen.*

[4] *Technischer Bericht Nr. L4054 zur Untersuchung der Geräuschimmissionen und -immissionen von Tankstellen, Hessische Landesanstalt für Umwelt.*

[5] *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2019.*

[6] *DIN ISO 9613-2:1999-10; Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.*

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

[8] *16. BImSchV:1990-06-12, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) i.V.m. Änderung d. Art. 1 v. 18.12.2014.*

3. Planunterlagen und Ausgangsdaten

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden folgende Planunterlagen zugrunde gelegt:

a) Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern:
   - Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
   - Digitales Geländemodell (DGM1)

b) Planungsbüro Mahnel
   - Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen – Teil 1 vom 08.09.2023

c) LOGOS Beratende Ingenieure GmbH
   - Zwischenbericht, Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 38 Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 18.07.2025

d) Gemeinde Boltenhagen Ostseebad
   - B-Plan Nr. 18 a
   - B-Plan Nr. 18 b
   - B-Plan Nr. 6 a
   - Abrundungssatzung Boltenhagen-Süd

4. Örtliche, betriebstechnische und bauliche Situation

4.1 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nordwestlich der Klützer Straße (L03) zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen (siehe Abbildung 1). Westlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet, für das die B-Pläne Nr. 18a und 18b ein Allgemeines Wohngebiet bzw. teilweise ein Mischgebiet festsetzen. Südlich des Klützer Straße befindet sich ein Wohngebiet, in dem gemäß Abrundungssatzung Boltenhagen-Süd ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, sodass es gemäß §4 Abs. 2a BauGB MaßnahmenG vom Außenbereich in den Innenbereich einbezogen werden konnte. Hier gibt es allerdings zahlreiche gewerblich betriebene Ferienwohnungen, sodass auch dieses Wohngebiet als ein Allgemeines Wohngebiet beurteilt wird.

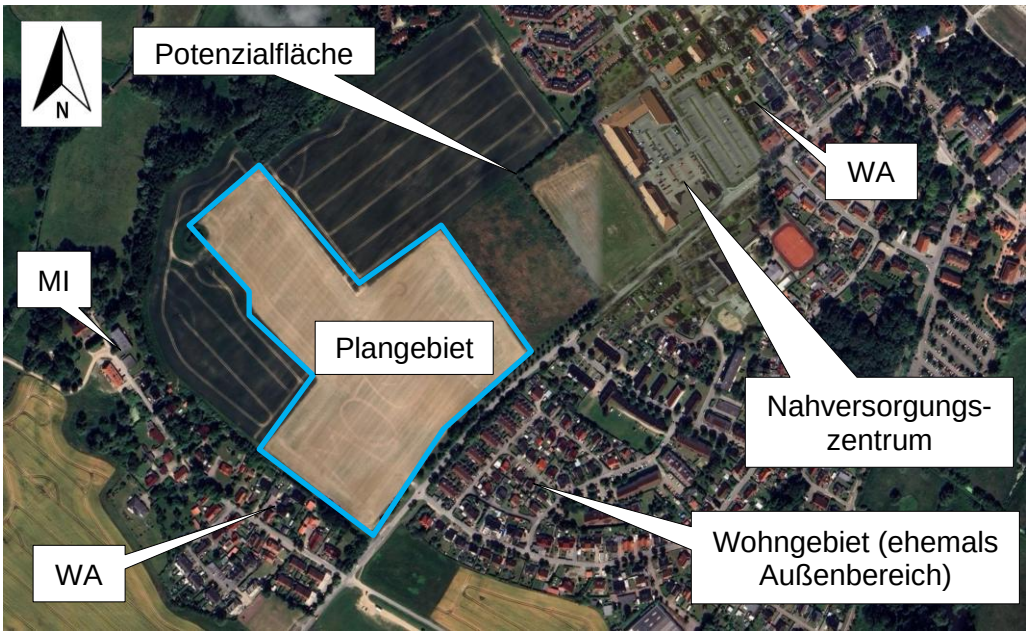


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet; Bildquelle: (Geoportal MV)**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Östlich des Plangebiets befinden sich Flächen, die ggf. zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden sollen. Noch weiter östlich befindet sich ein Nahversorgungszentrum, eine Schule und ein Wohngebiet. Das Nahversorgungszentrum ist baulich so ausgeführt, dass es sich in Richtung des bestehenden Wohngebiets (WA gemäß B-Plan Nr. 6b) öffnet und der Kundenparkplatz in Richtung des Plangebiets abgeschirmt ist. Das Plangebiet stellt daher keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar. Die Schallemissionen des Nahversorgungszentrums werden durch das bestehende Wohngebiet begrenzt. Die für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsorte befinden sich zudem nicht mehr im Einwirkbereich des Nahversorgungszentrums, sodass dieses nicht weiter betrachtet wird.

4.2 Bauliche und betriebstechnische Situation

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Klützer Straße. Aktuell wird die Ausführung einer Kreuzung präferiert. Mit dem B-Plan werden aber auch die Flächen für einen möglichen Kreisverkehr freigehalten, falls dieser aus verkehrlichen oder sonstigen Gründen erforderlich wird. Entlang der Klützer Straße wird eine Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt, der das Wohnen vor Verkehrslärm schützen soll. Im Südosten des Plangebiets ist die Errichtung des FEC geplant, welches aus einer Halle, einem Kundenparkplatz und einer Eislaufbahn im Freien besteht. Die Geräusche, die im Inneren der Halle verursacht werden, werden bei der Schallausbreitung im Freien vernachlässigt, da von einer dahingehend geeigneten Bauweise ausgegangen werden kann. Die Nutzung

des FEC erfolgt ausschließlich im Tageszeitbereich von 06:00 – 22:00 Uhr. Zudem sind im Plangebiet zwei öffentliche Parkplätze vorgesehen, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen.



Abbildung 2: Plangebiet; Bildquelle: (b)

5. Schalltechnische Anforderungen

5.1 Anlagenlärm

Das geplante Family Entertainment Center (FEC) stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm [1] dar. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden können, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Für den Vergleich der Immissionsrichtwerte muss auf der Grundlage der berechneten Schallimmissionen an den Immissionsorten ein Beurteilungspegel gemäß TA Lärm [1], Gleichung (G2) gebildet werden.

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 Nachtstunde herangezogen. Die Immissionsorte wurden so gewählt, dass bei Einhaltung der schalltechnischen An-forderungen an diesen Orten, die Anforderungen auch an allen anderen denkbaren Immissionsorten in der angrenzenden Nachbarschaft erfüllt werden.

5.2 Verkehrslärm im Umfeld

5.2.1 Umweltauswirkung

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 Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts führt die Abwägung in der Regel zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation zu ergreifen sind.

5.2.2 Punkt 7.4 der TA Lärm

Eine mögliche Zunahme von Verkehrsgeräuschen auf der Klützer Straße ist auch gemäß des Punkt 7.4 der TA Lärm [1] zu beurteilen. Demnach sind die Verkehrsgeräusche in einem Abstand von bis zu 500 m durch organisatorische Maßnahmen so weit wie möglich zu reduzieren, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche 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) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

5.2.3 Bauliche Änderungen eines Verkehrswegs nach 16. BImSchV

Bei einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sind die Auswirkungen des Verkehrslärms nach der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob die Errichtung eines Kreisverkehrs eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV darstellt.

Dies kann der Fall sein, wenn Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten werden oder wenn der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB erhöht wird.

5.3 Verkehrslärm im Plangebiet

Die DIN 18005-1 [1] enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen diese bezogen auf den Verkehrslärm

- OW_T = 55 dB(A) tags und
- OW_N = 45 dB(A) nachts.

Im vorliegenden Fall sind die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche zu ermitteln und mit den entsprechenden Orientierungswerten zu vergleichen. 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. Hinsichtlich des Anlagenlärms sind die Anforderungen bereits durch die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

6. Schalltechnische Ausgangsdaten

6.1 Anlagenlärm

6.1.1 Kundenparkplatz

Die Schallemissionen des auf der Ostseite des FEC-Gebäudes geplanten Parkplatzes werden gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie nach Formel 11a [2] ermittelt. Es wird die Betriebszeiten von 06:00 - 22:00 Uhr untersucht. Nach den Angaben des

Auftraggebers (b) sind 120 Stellplätze vorgesehen. Für die Abschätzung des zu erwarteten Verkehrsaufkommens wird im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite angenommen, dass pro Stunde auf jedem Stellplatz ein Fahrzeug ein- und ausfährt. Damit wird eine realistisch maximal zu erwartende Nutzung unterstellt. Entsprechend ergeben sich die folgenden Rechenparameter:

- Parkplatztyp: "Besucher und Mitarbeiter" K_{PA} = 0 dB, K_I = 4 dB
- Fahrgassen: Asphaltiert K_{StrO} = 0 dB
- Zuschlag Fahrgassen K_D = 5,1 dB
- Stellplätze: 120 L_{WA} = 93 dB(A)
- Maximalpegel: Zuschlagen des Kofferraums $L_{WA,max}$ = 99,5 dB(A)
- Bewegungen (auf allen Stellplätzen): 2,0 / h (06:00 - 22:00 Uhr)

6.1.2 Eisbahn

In erster Annäherung wird die Eisbahn als Publikums-Eislauf gemäß der VDI 3770 [3] berücksichtigt. Demnach ergibt sich für die Anlage, dessen Schallemissionen in erster Linie von der elektroakustischen Beschallung und zweitens von der menschlichen Stimme, insbesondere Kindergeschrei dominiert werden, ein Schallleistungspegel in 1,6 m Höhe über Gelände von L_{WA} = 102 – 104 dB(A) + K_I. Der Impulszuschlag beträgt bei Musik emissionsseitig in der Regel K_I = 4 dB. Die am Immissionsort wahrnehmbare Impulshaltigkeit der Geräusche wird allerdings deutlich geringer sein, da sich noch eine stark befahrene Straße zwischen dem akustischen Schwerpunkt der Eisbahn und den ca. 50 m davon entfernten Immissionsorten befindet. In Anlehnung an den Punkt 8.2 der Tankstellenlärmstudie [4] kann die Impulshaltigkeit der Geräusche um 2 dB reduziert werden, wenn der akustische Schwerpunkt der Quelle 40 bis 50 m entfernt ist und die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche 55 – 60 dB(A) betragen. Dies trifft hier zu.

Die für die Eislaufbahn einschließlich aller Nebenanlagen vorgesehen Fläche ist ca. 50 m x 20 m groß, sodass es sich nicht um eine große Eislaufbahn handeln wird. Daher wird hinsichtlich des Schallleistungspegels der untere Ansatz von L_{WA} = 102 dB(A) herangezogen. Es folgt eine Berücksichtigung der Eisbahn wie folgt:

- L_{WA} = 102 dB(A) + K_I mit K_I = 2 dB (06:00 – 22:00 Uhr).

Sofern zur Lärmminderung auf eine elektroakustische Beschallung verzichtet werden muss, verbleiben die durch die menschliche Stimme verursachten Schallemissionen als maßgeblich.

Gemäß VDI 3370 beträgt der Schallleistungspegel für Rufen normal L_{WA} = 80 dB(A), für Sprechen gehoben L_{WA} = 70 dB(A) und für Kinderschreien L_{WA} = 87 dB(A). Es sei angenommen, dass während des Betriebs der Anlage im tageszeitlichen Mittel zu jeder Zeit fortwährend zwei Kinder schreien, fünfzig Personen gehoben sprechen und 5 Personen rufen. Daraus ergibt sich ein Schallleistungspegel der Anlage von L_{WA} = 93 dB(A). Tabelle 1 fasst die für die Berechnung berücksichtigten Parameter zusammen.

Tabelle 1: Schallleistungspegel und Gesamtsumme ohne Hintergrundmusik

Ereignis	L_{WA} in dB(A) je Person	Anzahl	$L_{WA,ges}$ in dB(A) über alle Personen
Rufen normal	80	5	87,0
Sprechen gehoben	70	50	87,0
Kinderschreien	87	2	90,0
		Energiesumme	**93,0**

Ferner wird angenommen, dass die Geräusche aufgrund der vorherrschenden Fremdgeräusche und der großen Anzahl gleichzeitig einwirkender Stimmen am Immissionsort nicht mehr ton- oder informationshaltig sind K_T = 0 dB:

6.2 Verkehrslärm

Durch den planinduzierten Verkehr kommt es gemäß Verkehrsgutachten (c) zu zusätzlichen Verkehrsgeräuschen entlang der Klützer Straße. Die Verkehrsmengen je Straßenabschnitt unterscheiden sich je nach Erschließungsvariante (1a, 1b, 2a und 2b). Vereinfachend und im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite wird je Straßenabschnitt das jeweils höchste Verkehrsaufkommen aller Varianten herangezogen.

Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgt nach der RLS-19 [5] für den über alle Tage des Jahres gemittelten durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV). Es sind folgende Fahrzeugarten zu unterscheiden:

- Pkw (Pkw)
- Lkw ohne Anhänger und Busse (Lkw1)
- Sattelzüge und Lkw mit Anhänger (Lkw2)
- Motorräder (Krad)

Die in der Tabelle 2 und in der Tabelle 3 dargestellten Verkehrszahlen werden aus der verkehrstechnischen Untersuchung (c) entnommen.

Tabelle 2: Verkehrsmengen im Prognose Nullfall

Straße	Tag Kfz/h					Nacht Kfz/h				
	Krad	Pkw	Lkw 1	Lkw 2	L`WA in dB(A)	Krad	Pkw	Lkw 1	Lkw 2	L`WA in dB(A)
Klützer Str. Süd	2	386	4	1	79,7	1	36	1	1	70,7
Klützer Str. Mitte	2	375	4	1	79,6	1	35	1	1	70,6
Klützer Str. Nord	2	376	4	1	79,6	1	36	1	1	70,7
Friedrich-Engels-Str.	1	128	2	0	71,6	1	15	1	1	66,4

Tabelle 3: Verkehrsmengen im Prognose Planfall

Straße	Tag Kfz/h					Nacht Kfz/h				
	Krad	Pkw	Lkw 1	Lkw 2	L`WA in dB(A)	Krad	Pkw	Lkw 1	Lkw 2	L`WA in dB(A)
Klützer Str. Süd	2	472	6	1	80,6	1	48	1	1	71,6
Friedrich-Engels-Str.	1	129	2	0	71,6	1	15	1	1	66,4
FEC Süd	2	461	6	1	80,5	1	47	1	1	71,5
FEC Nord	3	481	6	1	80,7	1	47	1	1	71,5
Klützer Str. Nord	3	481	6	1	80,7	1	47	1	1	71,5
evtl. Kreis-verkehr	2	241	3	1	77,8	1	24	1	1	69,5

7. Anlagenlärm

Die oben angegebenen schalltechnischen Ausgangsdaten wurden in ein digitales Geländemodell der Software SoundPLAN 9.1 eingearbeitet und darauf aufbauend eine Schallausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 [6] auf die angegebenen Immissionsorte durchgeführt.

7.1 Ermittlung des Beurteilungspegels

Die Ermittlung des Beurteilungspegels (L_r) wird gemäß TA Lärm [1], Ziffer A.1.4 Gleichung (G2) auf der Grundlage der berechneten Schallimmissionen durchgeführt.

- **Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (K_T)**

Es ist nicht mit ton- und/oder informationshaltigen Geräuschen an den Immissionsorten zu rechnen (K_T = 0 dB).

- **Zuschlag für Impulshaltigkeit (K_I)**

Hinsichtlich des Parkplatzlärms wird auf Emissionsansätze aus der Literatur zurückgegriffen, bei denen der Zuschlag K_I bereits implizit berücksichtigt wurde. Er ist demnach nicht explizit in den Anlagen 2 bis 7 ausgewiesen. Nur die Impulshaltigkeit der Eislauffläche kann den Anlagen 2 bis 7 entnommen werden.

- **Meteorologische Korrektur (C_{met})**

Zur Absicherung des Prognoseergebnisses wurde im vorliegenden Fall auf eine meteorologische Korrektur verzichtet (C_{met} = 0 dB).

- **Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (K_R)**

Bei Einstufung als Allgemeines Wohngebiet sind an allen Immissionsorten Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu vergeben. Dabei wurde eine Beurteilung für Sonn- und Feiertage durchgeführt, um den maßgeblichen Beurteilungsfall abzubilden. An Werktagen ergeben sich dadurch geringere Beurteilungspegel. Die Zuschläge können den Anlagen 2 bis 7 entnommen werden.

- **Korrekturen aufgrund von Einsatzzeiten**

Die Korrektur aufgrund der Betriebsdauer (d_{Lw}) ergibt sich aufgrund der je Quelle angenommen Einwirkzeit und ist den Anlagen 2 bis 7 zu entnehmen.

- **Bodeneffekte**

Das Untersuchungsgebiet wurde pauschal mit einem Bodenfaktor von G = 0,8 belegt.

7.2 Beurteilung ohne Schallschutzmaßnahmen

Mit den in Kapitel 6.1 beschriebenen Eingangsdaten wurden für sonn- und feiertags in der Beurteilungszeit Tag ($_T$) gemäß Gleichung (G2) der TA Lärm [1] die Beurteilungspegel (L_r) und Maximalpegel (L_{max}) der Tabelle 4 berechnet. Eine Übersicht des Rechenmodells befindet sich in Anlage 1. Die Teilpegel der mittleren Ausbreitung befinden sich in Anlage 2.

Tabelle 4: Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn

Nr.	Immissionsort	Nutzung	SW	IRWT	L_{rT}	$IRW_{T,max}$	$L_{T,max}$
1	August-Bebel-Str. 2	WA	1.OG	55	56	85	52
2	Ostseering 15a	WA	1.OG	55	61	85	57
3	Ostseering 20a	WA	1.OG	55	65	85	62
4	Ostseering 33a	WA	1.OG	55	61	85	57
5	Ostseering 42a	WA	1.OG	55	55	85	52
6	Friedrich-Engels-Str. 81	WA	1.OG	55	52	85	48
7	WA 1	WA	2.OG	55	54	85	55
8	WA 4	WA	2.OG	55	45	85	53
9	WA 6	WA	2.OG	55	51	85	59

Wie der Tabelle 4 zu entnehmen ist, werden die Beurteilungspegel bei einem uneingeschränkten Betrieb der Eislaufbahn um bis zu 10 dB überschritten. Aus den Teilpegeln der Anlage 2 geht hervor, dass sich diese Überschreitungen maßgeblich durch die Eislaufbahn ergeben. Der Kundenparkplatz trägt nicht relevant zu den Überschreitungen bei.

7.3 Beurteilung möglicher Schallschutzmaßnahmen

7.3.1 Baulicher Schallschutz

Um die Beurteilungspegel mit baulichen Maßnahmen wirksam zu mindern, wird eine Lärmschutzwand entlang der Außengrenzen der Eislaufbahn auf den südlichen, südöstlichen und südwestlichen Seiten im Rechenmodell eingearbeitet. Die Lärmschutzwand weist folgende Abmessungen auf:

- Höhe der Lärmschutzwand: 5,3 m
- Länge der Lärmschutzwand: 95,0 m

Die Lage der Lärmschutzwand ist in Anlage 3 dargestellt. Darüber hinaus wurde die Südfassaden des FEC-Gebäudes mit schallabsorbierenden Materialien ausgestattet, die

einen Absorptionsgrad von α_w = 0,8 aufweisen. Die Teilpegel der mittleren Ausbreitung befinden sich in Anlage 4.

Tabelle 5: Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn mit baulichem Schallschutz

Nr.	Immissionsort	Nutzung	SW	IRWT	L_{rT}	$IRW_{T,max}$	$L_{T,max}$
1	August-Bebel-Str. 2	WA	1.OG	55	51	85	51
2	Ostseering 15a	WA	1.OG	55	55	85	56
3	Ostseering 20a	WA	1.OG	55	55	85	51
4	Ostseering 33a	WA	1.OG	55	52	85	48
5	Ostseering 42a	WA	1.OG	55	48	85	44
6	Friedrich-Engels-Str. 81	WA	1.OG	55	45	85	42
7	WA 1	WA	2.OG	55	51	85	53
8	WA 4	WA	2.OG	55	44	85	52
9	WA 6	WA	2.OG	55	50	85	58

Wie der Tabelle 5 entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte nur mit sehr umfangreichen baulichen Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

7.3.2 Zeitbeschränkung

Um die Beurteilungspegel ohne baulichen Schallschutz zu begrenzen, kann die Nutzung der Eislaufbahn zeitlich beschränkt werden. Dazu ist der Betrieb der Eislaufbahn auf drei Stunden außerhalb der Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit zu beschränken. Diese Zeiten erhöhter Empfindlichkeit sind an Werktagen von 06:00 bis 07:00 Uhr sowie von 20:00 bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 06:00 bis 09:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr. Die Berechnung wird exemplarisch für den Betrieb der Eislaufbahn von 17:00 bis 20:00 Uhr durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 6 dargestellt. Die Teilpegel der mittleren Ausbreitung befinden sich in Anlage 5.

Tabelle 6: Betrieb der Eislaufbahn von 17:00 – 20:00 Uhr

Nr.	Immissionsort	Nutzung	SW	IRWT	L_{rT}	$IRW_{T,max}$	$L_{T,max}$
1	August-Bebel-Str. 2	WA	1.OG	55	49	85	52
2	Ostseering 15a	WA	1.OG	55	53	85	57
3	Ostseering 20a	WA	1.OG	55	55	85	62
4	Ostseering 33a	WA	1.OG	55	50	85	57
5	Ostseering 42a	WA	1.OG	55	45	85	52
6	Friedrich-Engels-Str. 81	WA	1.OG	55	42	85	48
7	WA 1	WA	2.OG	55	44	85	55
8	WA 4	WA	2.OG	55	43	85	53
9	WA 6	WA	2.OG	55	51	85	59

Wie der Tabelle 6 zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte ohne baulichen Schallschutz nur eingehalten, wenn die Nutzung der Eislaufbahn zeitlich stark beschränkt wird.

7.3.3 Verzicht auf elektroakustische Beschallung

Sofern auf eine elektroakustische Beschallung verzichtet wird, ergeben sich bei einer Betriebszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr die Beurteilungspegel der Tabelle 7. Die Teilpegel der mittleren Ausbreitung befinden sich in Anlage 6.

Tabelle 7: Eislaufbahnbetrieb ohne elektroakustische Beschallung

Nr.	Immissionsort	Nutzung	SW	IRWT	L_{rT}	$IRW_{T,max}$	$L_{T,max}$
1	August-Bebel-Str. 2	WA	1.OG	55	49	85	52
2	Ostseering 15a	WA	1.OG	55	53	85	57
3	Ostseering 20a	WA	1.OG	55	55	85	62
4	Ostseering 33a	WA	1.OG	55	50	85	57
5	Ostseering 42a	WA	1.OG	55	45	85	52
6	Friedrich-Engels-Str. 81	WA	1.OG	55	42	85	48
7	WA 1	WA	2.OG	55	43	85	55
8	WA 4	WA	2.OG	55	43	85	53
9	WA 6	WA	2.OG	55	51	85	59

Wie der Tabelle 7 zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten, wenn die Eislaufbahn ohne zeitliche Beschränkungen zwischen 06:00 – 22:00 Uhr betrieben wird, sofern dabei vollständig auf eine elektroakustische Beschallung verzichtet wird.

7.3.4 Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen

Die oben genannten baulichen, zeitlichen und betrieblichen Schallschutzmaßnahmen sind jeweils für sich allein genommen als große Einschränkung zu sehen, lassen sich aber in Teilen auch beliebig kombinieren. Beispielhaft wird folgende Kombination rechnerisch überprüft:

- Absorption der FEZ-Fassade (α_w = 0,8)
- Lärmschutzwand, Höhe 2 m, Länge 42,0 m
- Keine Nutzung zwischen 06:00 – 07:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
- Keine elektroakustische Beschallung von 07:00 – 13:00 Uhr u. 20:00 – 22:00 Uhr.

Die Ergebnisse sind in der Tabelle 8 dargestellt. Wie Tabelle 8 zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten, wenn die oben genannten baulichen, zeitlichen und betrieblichen Maßnahmen kombiniert werden.

Tabelle 8: Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen

Nr.	Immissionsort	Nutzung	SW	IRWT	L_{rT}	$IRW_{T,max}$	$L_{T,max}$
1	August-Bebel-Str. 2	WA	1.OG	55	50	85	51
2	Ostseering 15a	WA	1.OG	55	54	85	56
3	Ostseering 20a	WA	1.OG	55	55	85	58
4	Ostseering 33a	WA	1.OG	55	52	85	56
5	Ostseering 42a	WA	1.OG	55	47	85	50
6	Friedrich-Engels-Str. 81	WA	1.OG	55	44	85	47
7	WA 1	WA	2.OG	55	47	85	53
8	WA 4	WA	2.OG	55	42	85	52
9	WA 6	WA	2.OG	55	50	85	58

8. Verkehrslärm

8.1 Umgebung

Die in Kapitel 6.2 beschriebenen Ausgangsdaten wurden als drei Situationen im digitalen Schallausbreitungsmodell eingearbeitet. In der Situation des Nullfalls (ohne Kreisverkehr) wurde das Straßenverkehrsaufkommen der Tabelle 2, in der Situation des Planfalls (mit und ohne Kreisverkehr) das Straßenverkehrsaufkommen der Tabelle 3 berücksichtigt. Darauf aufbauend wurden Schallausbreitungsrechnungen nach RLS-19 [4] auf vier beispielhaft gewählte Immissionsorte entlang Klützer Straße durchgeführt. Eine Modellübersicht befindet sich in der Anlage 8. Es ergeben sich die Beurteilungspegel der Tabelle 9.

Tabelle 9: Beurteilungspegel im Umfeld : Nullfall, Planfall Kreuzung /Planfall Kreisverkehr

Immissionsorte			L_{rT}			L_{rN}		
Nr.	Adresse	Etage	Nullfall	Planfall Kreuzung	Planfall Kreis-verkehr	Nullfall	Planfall Kreuzung	Planfall Kreis-verkehr
A	Ostseering 15a	1.OG	62,3	62,8	62,8	53,2	53,6	53,6
B	Ostseering 31a	1.OG	63,9	64,3	64,7	54,9	55,3	55,5
C	Ostseering 42a	1.OG	63,5	64,7	65,9	54,6	55,9	57,0
D	Friedrich-Engels-Straße 81	1.OG	61,1	62,2	63,4	52,5	53,8	55,0

Wie in Tabelle 10 dargestellt, werden im Prognose-Nullfall und in den Prognose-Planfällen (mit und ohne Kreisverkehr) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von IGW_T = 59 dB(A) und IGW_N = 49 dB(A) überschritten. Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden allerdings nicht erreicht.

Die Tabelle 10 zeigt die Pegelzunahmen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ohne Kreisverkehr. Es ergeben sich Pegelzunahmen von maximal 1,2 dB tags und 1,3 dB nachts. Die in Kapitel 5.2.2 beschriebenen Kriterien zum Punkt 7.4 der TA Lärm [1]

werden damit nicht erfüllt, sodass keine organisatorischen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Tabelle 10: Pegelzunahmen ohne Kreisverkehr

Immissionsort			L_{rT} in dB(A)			L_{rN} in dB(A)		
Nr.	Name	Etage	Nullfall	Planfall	Δ	Nullfall	Planfall	Δ
A	Ostseering 15a	1.OG	62,3	62,8	0,5	53,2	53,6	0,4
B	Ostseering 31a	1.OG	63,9	64,3	0,4	54,9	55,3	0,4
C	Ostseering 42a	1.OG	63,5	64,7	1,2	54,6	55,9	1,3
D	Friedrich-Engels-Straße 81	1.OG	61,1	62,2	1,1	52,5	53,8	1,3

Die Tabelle 11 zeigt die Pegelzunahmen mit Kreisverkehr. Sie betragen bis zu 2,5 dB. Gemäß RLS-19 [6] ist bei der Prüfung einer „wesentlichen Änderung“ im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) die Differenz der Beurteilungspegel auf volle Dezibel aufzurunden. Eine Pegelzunahme von 2,5 dB ist in diesem Sinne als eine Zunahme von 3 dB zu bewerten. Im Ergebnis stellt der Kreisverkehr eine wesentliche bauliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar.

Tabelle 11: Pegelzunahmen mit Kreisverkehr

Immissionsort			L_{rT} in dB(A)			L_{rN} in dB(A)		
Nr.	Name	Etage	Nullfall	Planfall	Δ	Nullfall	Planfall	Δ
A	Ostseering 15a	1.OG	62,3	62,8	0,5	53,2	53,6	0,4
B	Ostseering 31a	1.OG	63,9	64,7	0,8	54,9	55,5	0,6
C	Ostseering 42a	1.OG	63,5	65,9	2,4	54,6	57,0	2,4
D	Friedrich-Engels-Straße 81	1.OG	61,1	63,4	2,3	52,5	55,0	2,5

8.2 Plangebiet

Die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche (L_r) im Prognose-Planfall sind in der Anlage 9 (ohne Kreisverkehr) und Anlage 10 (mit Kreisverkehr) als Rasterkarte für Höhen von 2 m, 7 m und 12 m über Gelände dargestellt. Bei diesen Berechnungen wurde noch kein Lärmschutzwall im Plangebiet berücksichtigt.

Wie aus der Anlage 9 hervorgeht, werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im WA 2 und WA 1.1 um bis zu 8 dB am tags und 9 dB nachts überschritten. Mit Kreisverkehr fallen die Überschreitungen punktuell mit bis zu 12 dB tags und 13 dB nachts noch höher aus (siehe Anlage 10).

8.3 Mögliche Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund von erhöhten Lärmeinwirkungen im Plangebiet und Umgebung sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Methodisch sind dabei aktive Maßnahmen den passiven vorzuziehen. Um eine städtebauliche Abwägung zu ermöglichen, soll im Folgenden der Nutzen möglicher Maßnahmen quantifiziert und/oder qualitativ beschrieben werden.

8.3.1 Verzicht auf die Errichtung eines Kreisverkehrs

Gemäß RLS-19 [5] wird für einen Kreisverkehr entfernungsabhängig ein Zuschlag von bis zu 2 dB vergeben, um den zusätzlichen Lärm durch Brems- und Beschleunigungsvorgänge zu berücksichtigen. Im Abstand von mehr als 120 m gibt es keinen Zuschlag mehr. Durch den Verzicht auf den Kreisverkehr entfällt dieser Zuschlag. Durch den Verzicht auf den Bau des Kreisverkehrs ergeben sich keine Ansprüche auf Lärmschutz nach § 16 BImSchV [8].

8.3.2 Reduzieren der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

Das Reduzieren der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge ist gemäß der RLS-19 als lärmmindernde Maßnahme bis 30 km/h möglich. Diese Maßnahme bietet sich somit für die Klützer Straße an. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Klützer Straße führt emissionsseitig zu einer Pegelminderung von 3,5 dB tags und 2,8 dB nachts. Da es sich um die maßgebliche Verkehrslärmquelle handelt, ist die immissionsseitige Pegelminderung dieselbe.

8.3.3 Abrücken von der Lärmquelle

Das Abrücken von der Lärmquelle kann grundsätzlich eine wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahme sein. Aus den Rasterlärmkarten zum Straßenverkehrslärm geht hervor, wie weit von der Lärmquelle abgerückt werden müsste, um die gewünschte Pegelminderung zu erreichen. Es ist ebenfalls ersichtlich, welche Pegelminderung durch die Anordnung der Parkfläche zwischen WA 1.2 und Klützer Straße bereits erreicht wurde.

8.3.4 Lärmschutzwände und -wälle

Gemäß dem B-Plan Nr. 38 (b) sind auf der Südseite der Gebiete WA 1.1 und WA 2 entlang der Klützer Straße zwei öffentliche Grünflächen für den Bau von Lärmschutzwällen und -wänden mit einer Oberkante von maximal 3 m vorgesehen.

Zur Bewertung der schalltechnischen Wirkung dieser Lärmschutzwälle und -wände werden die in Tabelle 12 dargestellten Varianten untersucht. Die Ergebnisse sind in den Anlagen 11 (Tag) und Anlage 12 (Nacht) als Rasterlärmkarte für Höhen von 2 m, 7 m und 12 m über Gelände dargestellt.

Tabelle 12: Varianten der Lärmschutzwälle und -wände

Var.	Anlage/Ergebnisse		Aufbau/ Beschreibung	Gesamthöhe (Wall + Wand)
	Tag	Nacht		
1	11.1 - 11.3,	12.1 – 12.3	Lärmschutzwall	3 m (Wall)
2	11.4 – 11.6	12.4 – 12.6	Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall	6 m (3 m Wall + 3 m Wand [1)])
3	11.7 - 11.9,	12.7 – 12.9	Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall	9 m (3 m Wall + 6 m Wand[1)])

[1)] Die Lärmschutzwände auf den Wällen haben beidseitig einen Absorptionsgrad von $\alpha_w = 0{,}8$.

In der Anlage 13 kann die schalltechnische Wirkung der einzelnen Varianten zur Ausgangssituation ohne Lärmschutzmaßnahmen auf freier Fläche verglichen werden.

Variante 1 zeigt, dass die Erdgeschosse und Freiflächen durch einen 3 m hohen Wall wirksam geschützt werden. Die Pegelminderung beträgt hier ca. 3 dB. In größeren Höhen entfaltet der 3 m hohe Wall kaum noch eine Wirkung.

In Variante 2 werden die Beurteilungspegel in den Erdgeschossen und Freiflächen um ca. 5 dB reduziert. Im Unterschied zum 3 m Wall werden auch die oberen Geschosse abgeschirmt, sodass hier über alle Geschosse noch eine Pegelminderung von ca. 4 dB erreicht wird.

In Variante 3 ist werden Pegelminderung von ca. 6 dB über alle Geschosse hinweg erreicht.

8.3.5 Lärmrobuste städtebauliche Kubatur

Eine lärmrobuste städtebauliche Kubatur wird in der Regel durch eine in Richtung Lärmquelle geschlossene Riegelbebauung geschaffen, die mindestens so hoch ist wie die dahinter befindlichen Gebäude. Die Riegelbebauung weist so mindestens eine lärmabgewandte Fassade auf, was mit Hilfe geeigneter Wohnungsgrundrisse ausgenutzt werden kann. Die hinter dem Riegel befindlichen Nutzungen werden vom Lärm abgeschirmt. Die ruhebedürftigen Nutzungen und Räume könnten in einem abgeschirmten Bereich angeordnet werden. Eine solche Bauweise käme demnach im WA 1.1 und WA 2 entlang der Klützer Straße in Frage.

8.3.6 Lärmabgewandte Grundrissausrichtungen

Der Vorteil lärmabgewandter Wohnungsgrundrisse liegt insbesondere darin, dass die Umsetzung der Maßnahme mit Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichergestellt werden kann. Üblicherweise wird mittels Festsetzung angestrebt, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung vom Verkehrslärm abgewandt ist. Eine solche Festsetzung käme demnach ebenfalls im WA 1.1 und WA 2 entlang der Klützer Straße in Frage.

8.3.7 Innere Verkehrserschließung

Grundsätzlich gilt, dass die Parkplätze in Baugebieten so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Lärmminderungstechnik vermeidbar sind und nach dem Stand der Lärmminderungstechnik unvermeidbare schädliche Lärmeinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für den vorliegenden Fall ergeben sich daraus die nachfolgend beschriebenen Hinweise:

- Die zulässige Höchstgeschwindigkeit sollte maximal 30 km/h betragen.
- Die Fahrbahnoberfläche sollte asphaltiert sein.
- Um die zu fahrende Strecke für Kraftfahrzeuge auf den Planstraßen möglichst kurz zu halten, sollten die Tiefgaragenzufahrten in möglichst geringer Entfernung zur Grundstückszufahrt angeordnet werden. Dies ist bereits der Fall.
- Rangierbewegungen, insbesondere durch Lkw, führen zu besonders hohen Lärmimmissionen. Daher sollten Sackgassen vermieden oder entsprechend lärmarme Wendemöglichkeiten vorgesehen werden. Dies ist bereits der Fall.
- Anzahl und Umfang der Stellplätze sollten nicht den Bedarf übersteigen und der Eigenart des Baugebiets entsprechen.

8.3.8 Schallschutzfenster

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, sollte die erforderliche Schalldämmung für den ungünstigsten Fall, also ohne Abschirmung der Baukörper in erster Reihe ausgelegt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a zur Bestimmung des erforderlichen gesamten bewertete Bau-Schalldämm-Maßes (erf. $R'_{w,ges}$) der Fassade ist gemäß DIN 4109-1 in der Anlage 14 bei freier Schallausbreitung als Rasterlärmkarte dargestellt.

Das Bauschalldämm-Maß sollte mit dem Bebauungsplan noch nicht explizit vorgegeben werden. Die zum Zeitpunkt des Bauantrags tatsächlich zu erwartende Abschirmung sollte berücksichtigt werden können. Dazu kann eine Öffnungsklausel formuliert werden.

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Boltenhagen plant mit dem Bebauungsplan Nr. 38 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Sondergebiets zur Realisierung eines ganzjährig nutzbaren Freizeit- und Erlebniszentrums (FEC). In einer Schallausbreitungsberechnungen wurden die Lärmauswirkungen des FEC in der Umgebung gemäß TA Lärm [1] und 16. BImSchV und die Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplante Wohnnutzung gemäß der DIN 18005 prognostiziert. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

TA Lärm

Durch den Kundenparkplatz ergeben sich keine relevanten Lärmeinwirkungen im Umfeld. Durch einen uneingeschränkten Betrieb der Eislaufbahn können allerdings Überschreitungen auftreten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurden verschiedene bauliche, zeitliche und betriebliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Anforderungen können mit folgender beispielhaft gewählter Kombination aus Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden:

- Schallabsorbierende Südfassaden des FEC (αw = 0,8)
- Lärmschutzwand (Höhe 2 m, Länge 42 m) entlang der Südseite der Eislaufbahn.
- Keine Nutzung der Eislaufbahn zwischen 06:00 – 07:00 Uhr und 14:00 – 15:00
- Keine elektroakustische Beschallung der Eislaufbahn von 07:00 – 14:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr.

16. BImSchV

Im Umfeld des Plangebiets sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Nullfall überschritten. Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden allerdings nicht erreicht. Durch den planinduzierten Verkehr kommt es zu Pegelzunahmen von bis zu 1,3 dB. Durch die Errichtung eines Kreisverkehrs würden sich punktuell Pegelzunahmen von bis zu 2,5 dB ergeben. Dadurch wäre die Errichtung des Kreisverkehrs eine wesentliche bauliche Änderung, die Ansprüche auf Lärmschutz mit sich bringt.

DIN 18005

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [7] werden durch Verkehrsgeräusche im Süden des WA 2 und WA 1.1 überschritten. Die Errichtung eines 3 m hohen Walls kann die unteren Geschosse und Freiflächen wirkungsvoll schützen. Eine 6 m hohe Wall/Wand-Konstruktion kann die Beurteilungspegel über alle Geschosse um ca. 4 dB reduzieren, eine 9 m hohe Abschirmung um ca. 6 dB. Alternativ wird für die oberen

Geschosse der Baukörper in erster Reihe eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung in Verbindung mit passivem Schallschutz nach DIN 4109-1 empfohlen.

Dieses Gutachten umfasst 21 Seiten und 14 Anlagen mit insgesamt 58 Anlagenblättern.

Werner Genest und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

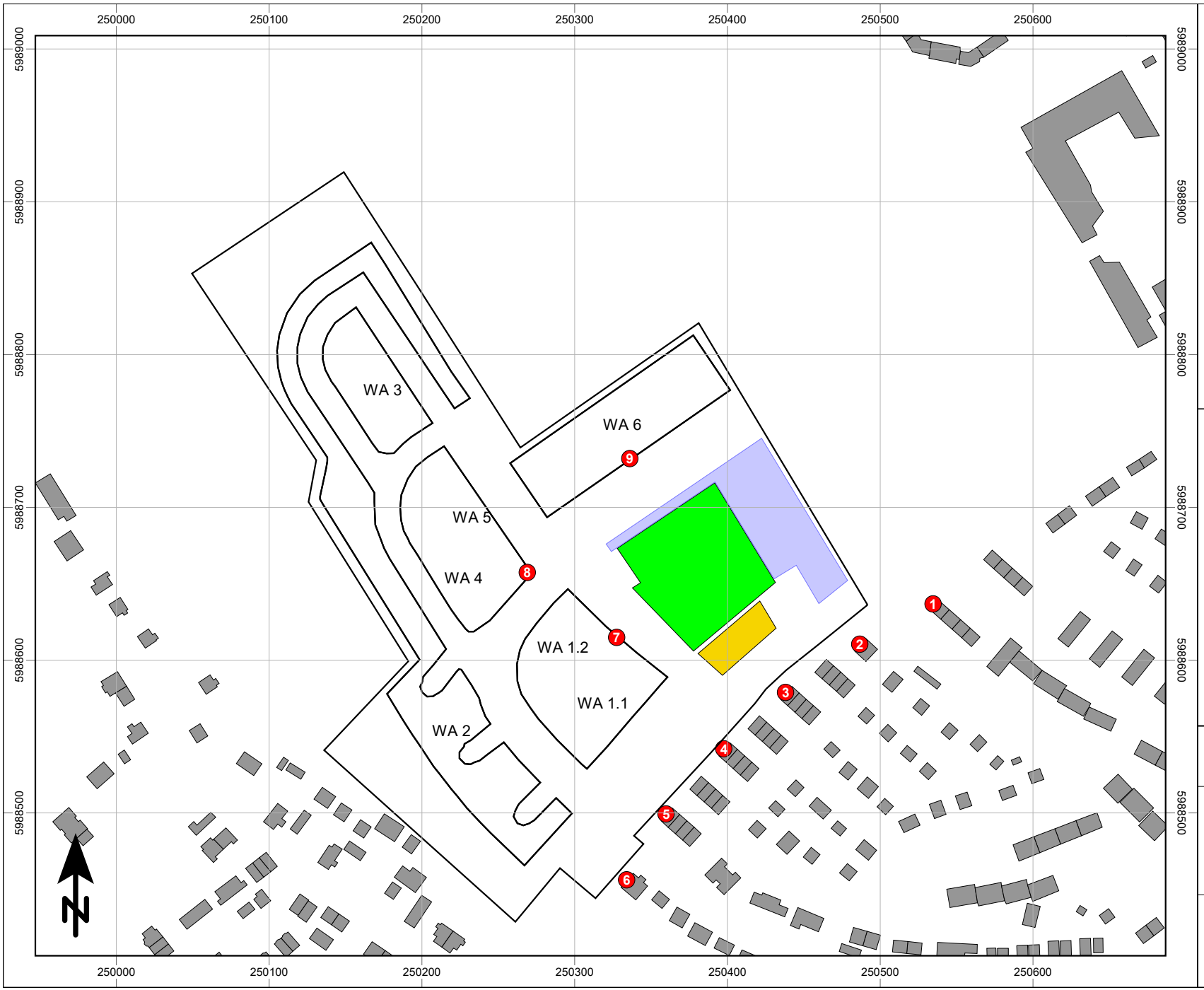
Dr.-Ing. Najmeh Dokhanchi
Projektingenieurin

Dipl.-Ing. Michael Palzkill
Büroleiter

Berlin, 24.09.2025

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Modellübersicht	1 Seite
Anlage 2	Mittlere Ausbreitung, Eislaufbahn uneingeschränkt	3 Seite
Anlage 3	Modellübersicht Lärmschutzwand	1 Seite
Anlage 4	Mittlere Ausbreitung, Eislaufbahn mit baulichem Schallschutz	3 Seiten
Anlage 5	Mittlere Ausbreitung Zeitbeschränkung	3 Seiten
Anlage 6	Mittlere Ausbreitung, Eisbahn ohne Hintergrundmusik	3 Seiten
Anlage 7	Mittlere Ausbreitung, Kombinierte Schallschutzmaßnahmen	3 Seiten
Anlage 8	Lageplan Verkehrslärm	1 Seite
Anlage 9	Verkehrslärm Plangebiet Kreuzung, Rasterlärmkarte	6 Seiten
Anlage 10	Verkehrslärm Plangebiet Kreisverkehr, Rasterlärmkarte	6 Seiten
Anlage 11	Rasterlärmkarte, Lärmschutzwände und -wälle Tag	9 Seiten
Anlage 12	Rasterlärmkarte, Lärmschutzwände und -wälle Nacht	9 Seiten
Anlage 13	Rasterlärmdifferenzkarten	9 Seiten
Anlage 14	Maßgebliche Außenlärmpegel	1 Seite



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Modellübersicht

Legende:

- Gebäude (Bestand)
- FEC
- Immissionsort mit Nr.
- Kundenparkplatz
- Eislaufbahn

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 1
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn

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
Ls	dB(A)	Zeitlich unbewerteter Schalldruchpegel am Immissionsort
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
KR	dB	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel im Zeitbereich Tag

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn

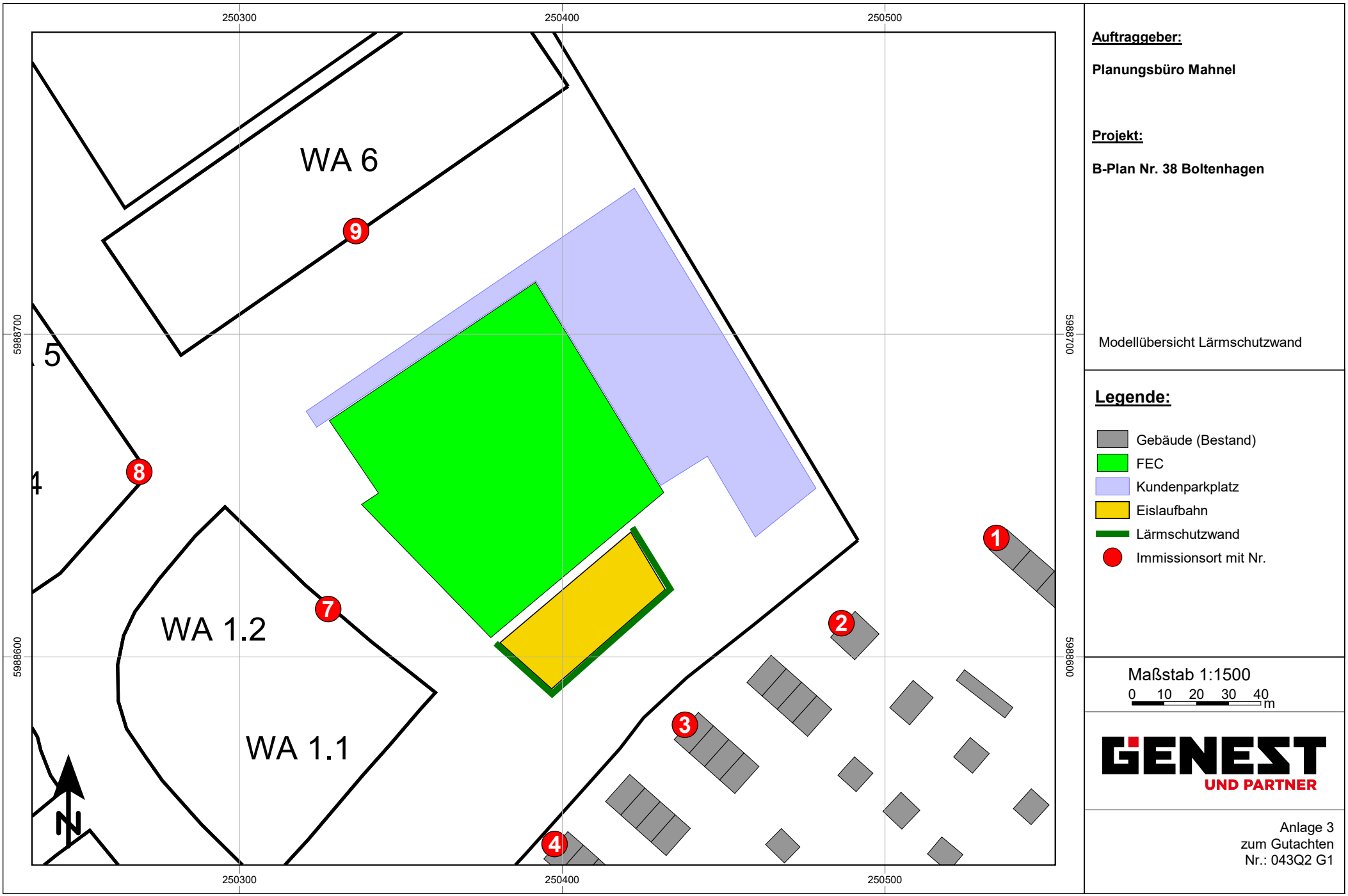
Quelle	Lw' bzw. Lw''	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort August-Bebel-Straße 2 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 56 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	128	-53,1	-3,7	0,0	-0,2	2,1	50,0	0,0	0,0	3,6	55,7
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	111	-51,9	-3,7	-0,1	-0,2	1,0	40,9	3,0	0,0	3,6	47,6
Immissionsort Ostseering 15a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 61 dB(A) LrN dB(A) LT,max 57 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,8	-2,8	0,0	-0,1	1,6	54,8	0,0	0,0	3,6	60,5
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	86	-49,7	-3,0	-0,1	-0,1	0,4	43,5	3,0	0,0	3,6	50,1
Immissionsort Ostseering 20a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 65 dB(A) LrN dB(A) LT,max 62 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	47	-44,5	-1,6	0,0	-0,1	0,9	59,7	0,0	0,0	3,6	65,4
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	109	-51,8	-3,7	-1,6	-0,2	0,0	38,6	3,0	0,0	3,6	45,3
Immissionsort Ostseering 33a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 61 dB(A) LrN dB(A) LT,max 57 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	70	-47,9	-2,9	0,0	-0,1	1,4	55,4	0,0	0,0	3,6	61,0
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	153	-54,7	-4,2	-4,1	-0,3	0,6	33,3	3,0	0,0	3,6	39,9
Immissionsort Ostseering 42a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	122	-52,7	-3,8	0,0	-0,2	1,5	49,8	0,0	0,0	3,6	55,4
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	204	-57,2	-4,3	-5,0	-0,4	0,9	30,0	3,0	0,0	3,6	36,6
Immissionsort Friedrich-Engels-Straße 81 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 52 dB(A) LrN dB(A) LT,max 48 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	172	-55,7	-4,0	0,0	-0,3	1,5	46,4	0,0	0,0	3,6	52,0
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	253	-59,1	-4,4	-5,4	-0,5	1,0	27,7	3,0	0,0	3,6	34,3
Immissionsort WA 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 54 dB(A) LrN dB(A) LT,max 55 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,9	-2,5	-5,4	-0,1	0,0	48,1	0,0	0,0	3,6	53,7
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	122	-52,7	-3,3	-12,0	-0,1	0,7	28,4	3,0	0,0	3,6	35,1
Immissionsort WA 4 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 45 dB(A) LrN dB(A) LT,max 53 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	145	-54,2	-4,1	-9,5	-0,3	0,0	36,9	0,0	0,0	3,6	42,5
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	147	-54,3	-4,0	-3,5	-0,2	1,6	35,5	3,0	0,0	3,6	42,2

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn

Quelle	Lw' bzw. Lw''	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort WA 6 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 51 dB(A) LrN dB(A) LT,max 59 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	83	-49,3	-1,8	-1,2	-0,1	1,3	44,7	3,0	0,0	3,6	51,3
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	139	-53,8	-3,5	-20,8	-0,3	0,0	26,6	0,0	0,0	3,6	32,2



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Modellübersicht Lärmschutzwand

Legende:

- Gebäude (Bestand)
- FEC
- Kundenparkplatz
- Eislaufbahn
- Lärmschutzwand
- Immissionsort mit Nr.

Maßstab 1:1500

0 10 20 30 40 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 3
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn mit baulichem Schallschutz

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
Ls	dB(A)	Zeitlich unbewerteter Schalldruchpegel am Immissionsort
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
KR	dB	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel im Zeitbereich Tag

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn mit baulichem Schallschutz

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort August-Bebel-Straße 2 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 51 dB(A) LrN dB(A) LT,max 51 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	128	-53,1	-3,7	-5,4	-0,3	1,2	43,7	0,0	0,0	3,6	49,4
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	111	-51,9	-3,7	-0,1	-0,2	0,2	40,2	3,0	0,0	3,6	46,8
Immissionsort Ostseering 15a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A) LT,max 56 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,8	-2,8	-7,2	-0,2	1,2	47,2	0,0	0,0	3,6	52,9
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	86	-49,7	-3,0	-0,1	-0,1	0,1	43,1	3,0	0,0	3,6	49,7
Immissionsort Ostseering 20a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A) LT,max 51 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	47	-44,5	-1,6	-10,5	-0,1	1,0	49,3	0,0	0,0	3,6	54,9
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	109	-51,8	-3,7	-1,6	-0,2	0,0	38,6	3,0	0,0	3,6	45,2
Immissionsort Ostseering 33a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 52 dB(A) LrN dB(A) LT,max 48 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	70	-47,9	-2,9	-8,8	-0,1	1,0	46,2	0,0	0,0	3,6	51,8
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	153	-54,7	-4,2	-5,5	-0,3	0,1	31,4	3,0	0,0	3,6	38,1
Immissionsort Ostseering 42a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 48 dB(A) LrN dB(A) LT,max 44 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	122	-52,7	-3,8	-7,0	-0,2	1,0	42,3	0,0	0,0	3,6	47,9
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	204	-57,2	-4,3	-6,6	-0,4	0,1	27,6	3,0	0,0	3,6	34,2
Immissionsort Friedrich-Engels-Straße 81 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN dB(A) LT,max 42 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	172	-55,7	-4,0	-6,3	-0,3	1,0	39,6	0,0	0,0	3,6	45,2
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	253	-59,1	-4,4	-7,0	-0,5	0,1	25,2	3,0	0,0	3,6	31,8
Immissionsort WA 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 51 dB(A) LrN dB(A) LT,max 53 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,9	-2,5	-8,3	-0,1	0,6	45,8	0,0	0,0	3,6	51,4
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	122	-52,7	-3,3	-12,0	-0,1	0,2	27,9	3,0	0,0	3,6	34,5
Immissionsort WA 4 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 44 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	147	-54,3	-4,0	-3,5	-0,2	0,4	34,3	3,0	0,0	3,6	41,0
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	145	-54,2	-4,1	-12,0	-0,3	0,7	35,0	0,0	0,0	3,6	40,6

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Uneingeschränkter Betrieb der Eislaufbahn mit baulichem Schallschutz

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort WA 6 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 50 dB(A) LrN dB(A) LT,max 58 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	83	-49,3	-1,8	-1,2	-0,1	0,3	43,7	3,0	0,0	3,6	50,3
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	139	-53,8	-3,5	-20,9	-0,3	0,5	26,9	0,0	0,0	3,6	32,6

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Betrieb der Eislaufbahn mit Zeitbeschränkung

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
Ls	dB(A)	Zeitlich unbewerteter Schalldruchpegel am Immissionsort
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
KR	dB	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel im Zeitbereich Tag

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Betrieb der Eislaufbahn mit Zeitbeschränkung

Quelle	Lw' bzw. Lw''	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort August-Bebel-Straße 2 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 49 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	111	-51,9	-3,7	-0,1	-0,2	1,0	40,9	3,0	0,0	3,6	47,6
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	128	-53,1	-3,7	0,0	-0,2	2,1	50,0	-7,3	0,0	0,0	44,8
Immissionsort Ostseering 15a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 53 dB(A) LrN dB(A) LT,max 57 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	86	-49,7	-3,0	-0,1	-0,1	0,4	43,5	3,0	0,0	3,6	50,1
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,8	-2,8	0,0	-0,1	1,6	54,8	-7,3	0,0	0,0	49,6
Immissionsort Ostseering 20a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A) LT,max 62 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	47	-44,5	-1,6	0,0	-0,1	0,9	59,7	-7,3	0,0	0,0	54,5
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	109	-51,8	-3,7	-1,6	-0,2	0,0	38,6	3,0	0,0	3,6	45,3
Immissionsort Ostseering 33a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 50 dB(A) LrN dB(A) LT,max 57 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	70	-47,9	-2,9	0,0	-0,1	1,4	55,4	-7,3	0,0	0,0	50,1
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	153	-54,7	-4,2	-4,1	-0,3	0,6	33,3	3,0	0,0	3,6	39,9
Immissionsort Ostseering 42a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	122	-52,7	-3,8	0,0	-0,2	1,5	49,8	-7,3	0,0	0,0	44,5
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	204	-57,2	-4,3	-5,0	-0,4	0,9	30,0	3,0	0,0	3,6	36,6
Immissionsort Friedrich-Engels-Straße 81 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 42 dB(A) LrN dB(A) LT,max 48 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	172	-55,7	-4,0	0,0	-0,3	1,5	46,4	-7,3	0,0	0,0	41,1
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	253	-59,1	-4,4	-5,4	-0,5	1,0	27,7	3,0	0,0	3,6	34,3
Immissionsort WA 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 44 dB(A) LrN dB(A) LT,max 55 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,9	-2,5	-5,4	-0,1	0,0	48,1	-7,3	0,0	0,0	42,8
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	122	-52,7	-3,3	-12,0	-0,1	0,7	28,4	3,0	0,0	3,6	35,1
Immissionsort WA 4 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 43 dB(A) LrN dB(A) LT,max 53 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	147	-54,3	-4,0	-3,5	-0,2	1,6	35,5	3,0	0,0	3,6	42,2
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	145	-54,2	-4,1	-9,5	-0,3	0,0	36,9	-7,3	0,0	0,0	31,6

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Betrieb der Eislaufbahn mit Zeitbeschränkung

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort WA 6 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 51 dB(A) LrN dB(A) LT,max 59 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	83	-49,3	-1,8	-1,2	-0,1	1,3	44,7	3,0	0,0	3,6	51,3
Eislaufbahn	71,8	102,0	1042	2,0	0,0	3	139	-53,8	-3,5	-20,8	-0,3	0,0	26,6	-7,3	0,0	0,0	21,3

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Eislaufbahn ohne Hintergrundmusik

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
Ls	dB(A)	Zeitlich unbewerteter Schalldruchpegel am Immissionsort
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
KR	dB	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel im Zeitbereich Tag

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Eisлaufbahn ohne Hintergrundmusik

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort August-Bebel-Straße 2 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 49 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	111	-51,9	-3,7	-0,1	-0,2	1,0	40,9	3,0	0,0	3,6	47,6
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	128	-53,1	-3,7	0,0	-0,2	2,1	41,0	0,0	0,0	3,6	44,7
Immissionsort Ostseering 15a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 53 dB(A) LrN dB(A) LT,max 57 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	86	-49,7	-3,0	-0,1	-0,1	0,4	43,5	3,0	0,0	3,6	50,1
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	78	-48,8	-2,8	0,0	-0,1	1,6	45,8	0,0	0,0	3,6	49,5
Immissionsort Ostseering 20a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A) LT,max 62 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	47	-44,5	-1,6	0,0	-0,1	0,9	50,7	0,0	0,0	3,6	54,4
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	109	-51,8	-3,7	-1,6	-0,2	0,0	38,6	3,0	0,0	3,6	45,3
Immissionsort Ostseering 33a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 50 dB(A) LrN dB(A) LT,max 57 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	70	-47,9	-2,9	0,0	-0,1	1,4	46,4	0,0	0,0	3,6	50,0
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	153	-54,7	-4,2	-4,1	-0,3	0,6	33,3	3,0	0,0	3,6	39,9
Immissionsort Ostseering 42a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 45 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	122	-52,7	-3,8	0,0	-0,2	1,5	40,8	0,0	0,0	3,6	44,4
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	204	-57,2	-4,3	-5,0	-0,4	0,9	30,0	3,0	0,0	3,6	36,6
Immissionsort Friedrich-Engels-Straße 81 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 42 dB(A) LrN dB(A) LT,max 48 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	172	-55,7	-4,0	0,0	-0,3	1,5	37,4	0,0	0,0	3,6	41,0
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	253	-59,1	-4,4	-5,4	-0,5	1,0	27,7	3,0	0,0	3,6	34,3
Immissionsort WA 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 43 dB(A) LrN dB(A) LT,max 55 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	78	-48,9	-2,5	-5,4	-0,1	0,0	39,1	0,0	0,0	3,6	42,7
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	122	-52,7	-3,3	-12,0	-0,1	0,7	28,4	3,0	0,0	3,6	35,1
Immissionsort WA 4 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 43 dB(A) LrN dB(A) LT,max 53 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	147	-54,3	-4,0	-3,5	-0,2	1,6	35,5	3,0	0,0	3,6	42,2
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	145	-54,2	-4,1	-9,5	-0,3	0,0	27,9	0,0	0,0	3,6	31,5

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Eislaufbahn ohne Hintergrundmusik

Quelle	Lw' bzw. Lw"	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort WA 6 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 51 dB(A) LrN dB(A) LT,max 59 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	83	-49,3	-1,8	-1,2	-0,1	1,3	44,7	3,0	0,0	3,6	51,3
Eislaufbahn	62,8	93,0	1042	0,0	0,0	3	139	-53,8	-3,5	-20,8	-0,3	0,0	17,6	0,0	0,0	3,6	21,2

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen

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
Ls	dB(A)	Zeitlich unbewerteter Schalldruchpegel am Immissionsort
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
KR	dB	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel im Zeitbereich Tag

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen

Quelle	Lw' bzw. Lw''	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort August-Bebel-Straße 2 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 50 dB(A) LrN dB(A) LT,max 51 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	111	-51,9	-3,7	-0,1	-0,2	0,2	40,2	3,0	0,0	3,6	46,8
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	128	-53,1	-3,7	-0,3	-0,2	0,5	-53,8	96,9	0,0	0,0	45,2
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	128	-53,1	-3,7	-0,3	-0,2	0,5	-53,8	90,5	0,0	4,2	41,0
Immissionsort Ostseering 15a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 54 dB(A) LrN dB(A) LT,max 56 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,8	-2,8	-0,6	-0,1	0,4	-49,0	96,9	0,0	0,0	50,0
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	86	-49,7	-3,0	-0,1	-0,1	0,1	43,1	3,0	0,0	3,6	49,7
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	78	-48,8	-2,8	-0,6	-0,1	0,4	-49,0	90,5	0,0	4,2	45,8
Immissionsort Ostseering 20a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 55 dB(A) LrN dB(A) LT,max 58 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	47	-44,5	-1,6	-2,7	-0,1	0,4	-45,6	96,9	0,0	0,0	53,4
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	47	-44,5	-1,6	-2,7	-0,1	0,4	-45,6	90,5	0,0	4,2	49,2
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	109	-51,8	-3,7	-1,6	-0,2	0,0	38,6	3,0	0,0	3,6	45,2
Immissionsort Ostseering 33a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 52 dB(A) LrN dB(A) LT,max 56 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	70	-47,9	-2,9	-0,9	-0,1	0,4	-48,5	96,9	0,0	0,0	50,5
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	70	-47,9	-2,9	-0,9	-0,1	0,4	-48,5	90,5	0,0	4,2	46,2
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	153	-54,7	-4,2	-4,2	-0,3	0,1	32,7	3,0	0,0	3,6	39,4
Immissionsort Ostseering 42a SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 47 dB(A) LrN dB(A) LT,max 50 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	122	-52,7	-3,8	-0,2	-0,2	0,4	-53,6	96,9	0,0	0,0	45,4
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	122	-52,7	-3,8	-0,2	-0,2	0,4	-53,6	90,5	0,0	4,2	41,2
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	204	-57,2	-4,3	-5,2	-0,4	0,2	29,1	3,0	0,0	3,6	35,7
Immissionsort Friedrich-Engels-Straße 81 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 44 dB(A) LrN dB(A) LT,max 47 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	172	-55,7	-4,0	-0,2	-0,3	0,3	-56,9	96,9	0,0	0,0	42,1
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	172	-55,7	-4,0	-0,2	-0,3	0,3	-56,9	90,5	0,0	4,2	37,9
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	253	-59,1	-4,4	-5,5	-0,5	0,2	26,7	3,0	0,0	3,6	33,4

Auftraggeber: **Planungsbüro Mahnel**

Projekt: **B-Plan Nr. 38 Boltenhagen**

Schall-Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
Teilbeurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag
Kombination verschiedener Schallschutzmaßnahmen

Quelle	Lw' bzw. Lw''	Lw	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	Cmet	KR	LrT
	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)
Immissionsort WA 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 47 dB(A) LrN dB(A) LT,max 53 dB(A) LN,max dB(A)																	
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	78	-48,9	-2,5	-5,4	-0,1	0,1	-53,8	96,9	0,0	0,0	45,1
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	78	-48,9	-2,5	-5,4	-0,1	0,1	-53,8	90,5	0,0	4,2	40,9
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	122	-52,7	-3,3	-12,0	-0,1	0,2	27,9	3,0	0,0	3,6	34,5
Immissionsort WA 4 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 42 dB(A) LrN dB(A) LT,max 52 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	147	-54,3	-4,0	-3,5	-0,2	0,4	34,3	3,0	0,0	3,6	41,0
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	145	-54,2	-4,1	-9,8	-0,3	0,0	-65,4	96,9	0,0	0,0	33,5
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	145	-54,2	-4,1	-9,8	-0,3	0,0	-65,4	90,5	0,0	4,2	29,3
Immissionsort WA 6 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 50 dB(A) LrN dB(A) LT,max 58 dB(A) LN,max dB(A)																	
Kundenparkplatz	56,4	92,9	4503	0,0	0,0	3	83	-49,3	-1,8	-1,2	-0,1	0,3	43,7	3,0	0,0	3,6	50,3
Eislaufbahn mit Musik	-30,2	0,0	1042	2,0	0,0	3	139	-53,8	-3,5	-20,8	-0,3	0,0	-75,4	96,9	0,0	0,0	23,5
Eislaufbahn ohne Musik	-30,2	0,0	1042	0,0	0,0	3	139	-53,8	-3,5	-20,8	-0,3	0,0	-75,4	90,5	0,0	4,2	19,3



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Modellübersicht Verkehrslärm

Legende:

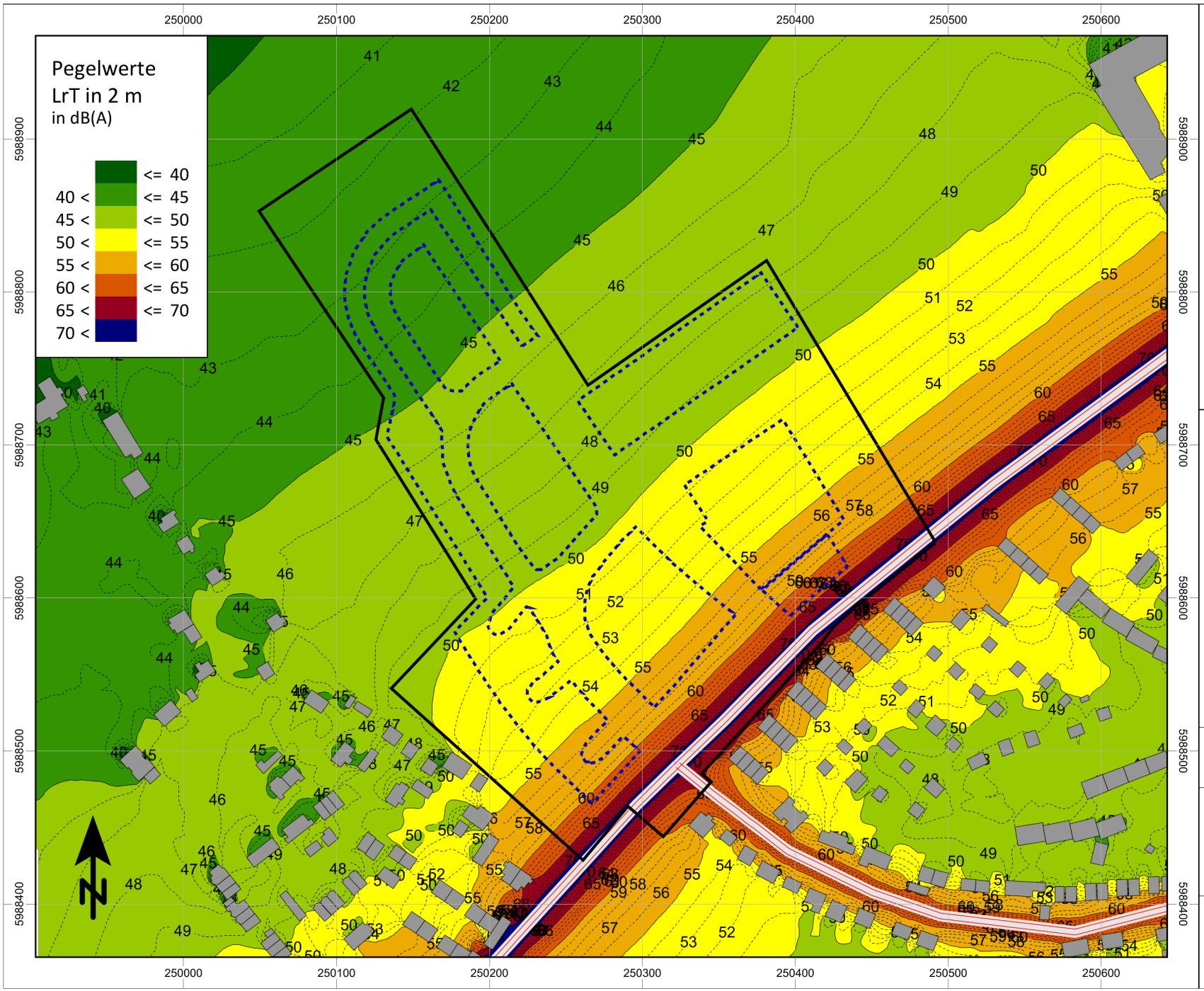
- Gebäude (Bestand)
- Immissionsort mit Nr.
- Straße

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 8
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 2 m über Grund

Kreuzung

Legende:

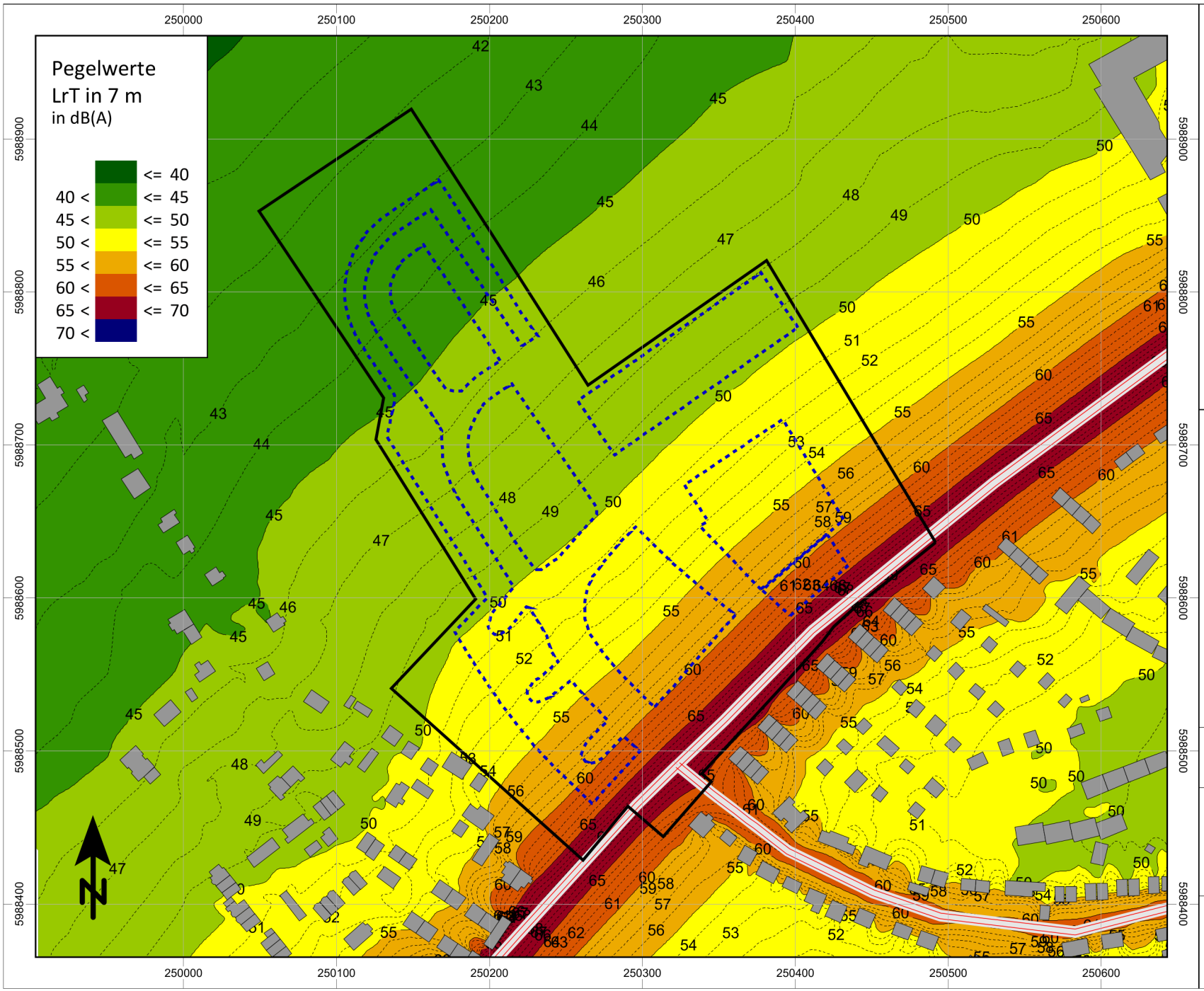
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 9.1
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 7 m über Grund

Kreuzung

Legende:

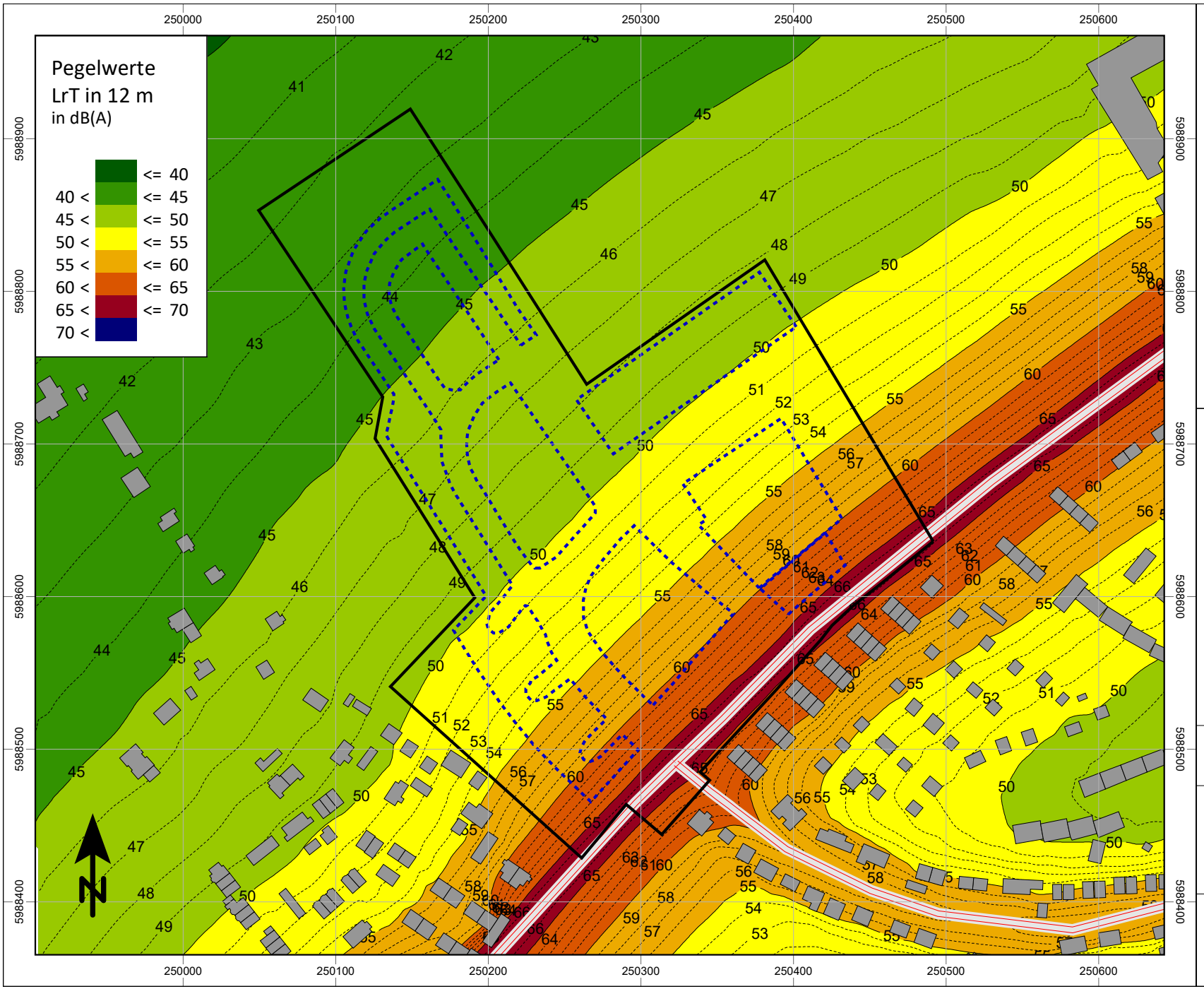
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 9.2
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 12 m über Grund

Kreuzung

Legende:

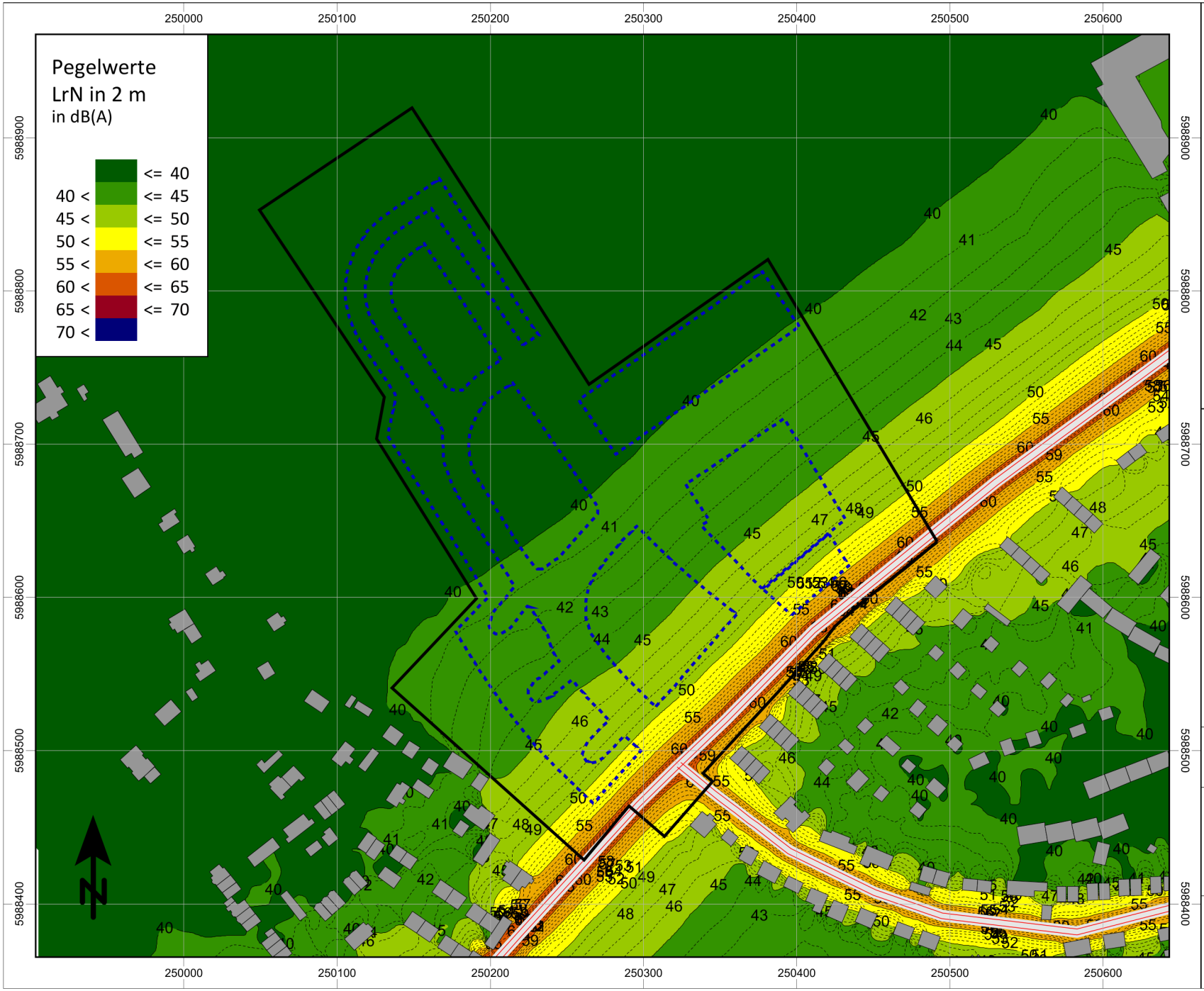
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 9.3
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 2 m über Grund

Kreuzung

Legende:

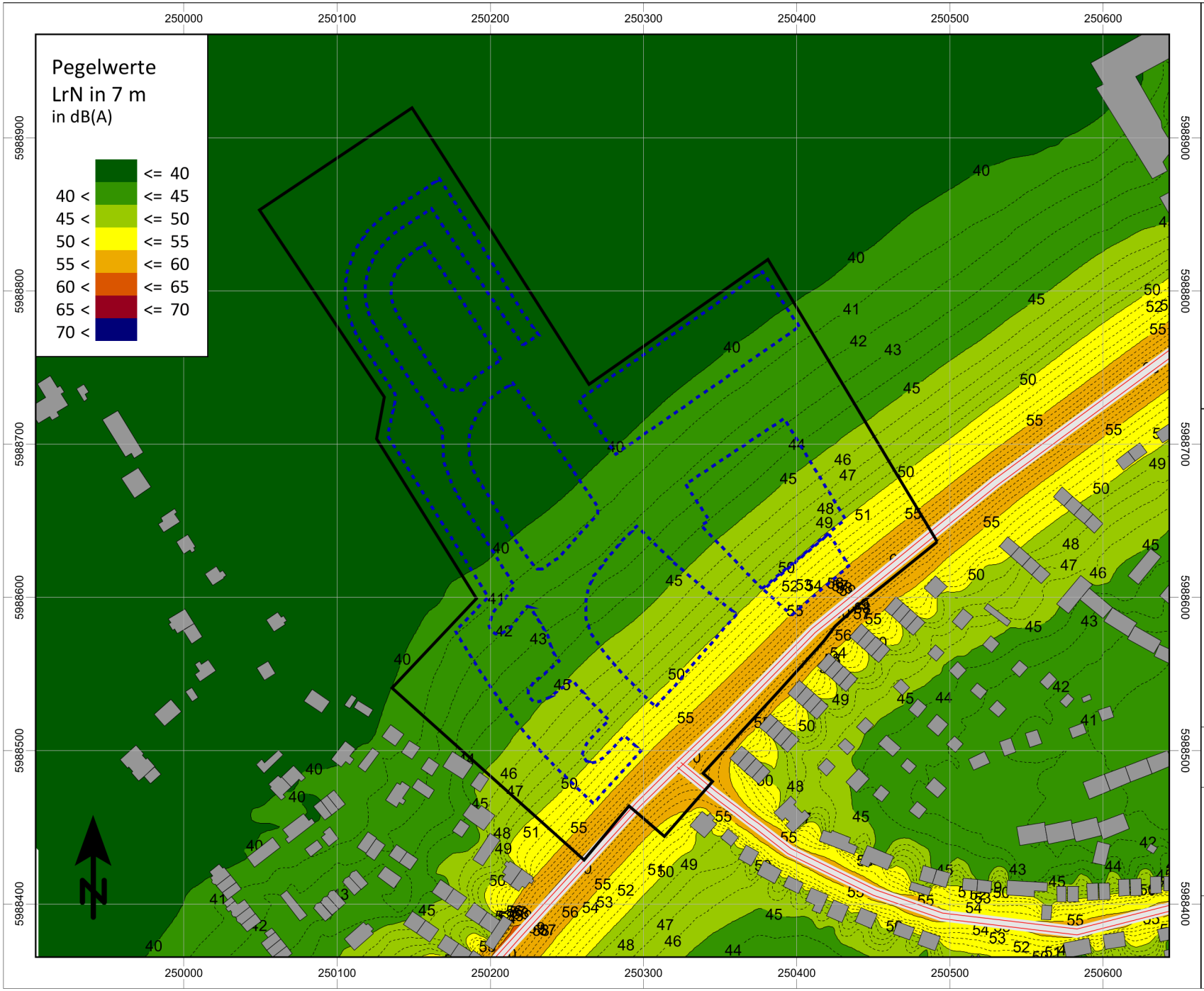
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 9.4
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 7 m über Grund

Kreuzung

Legende:

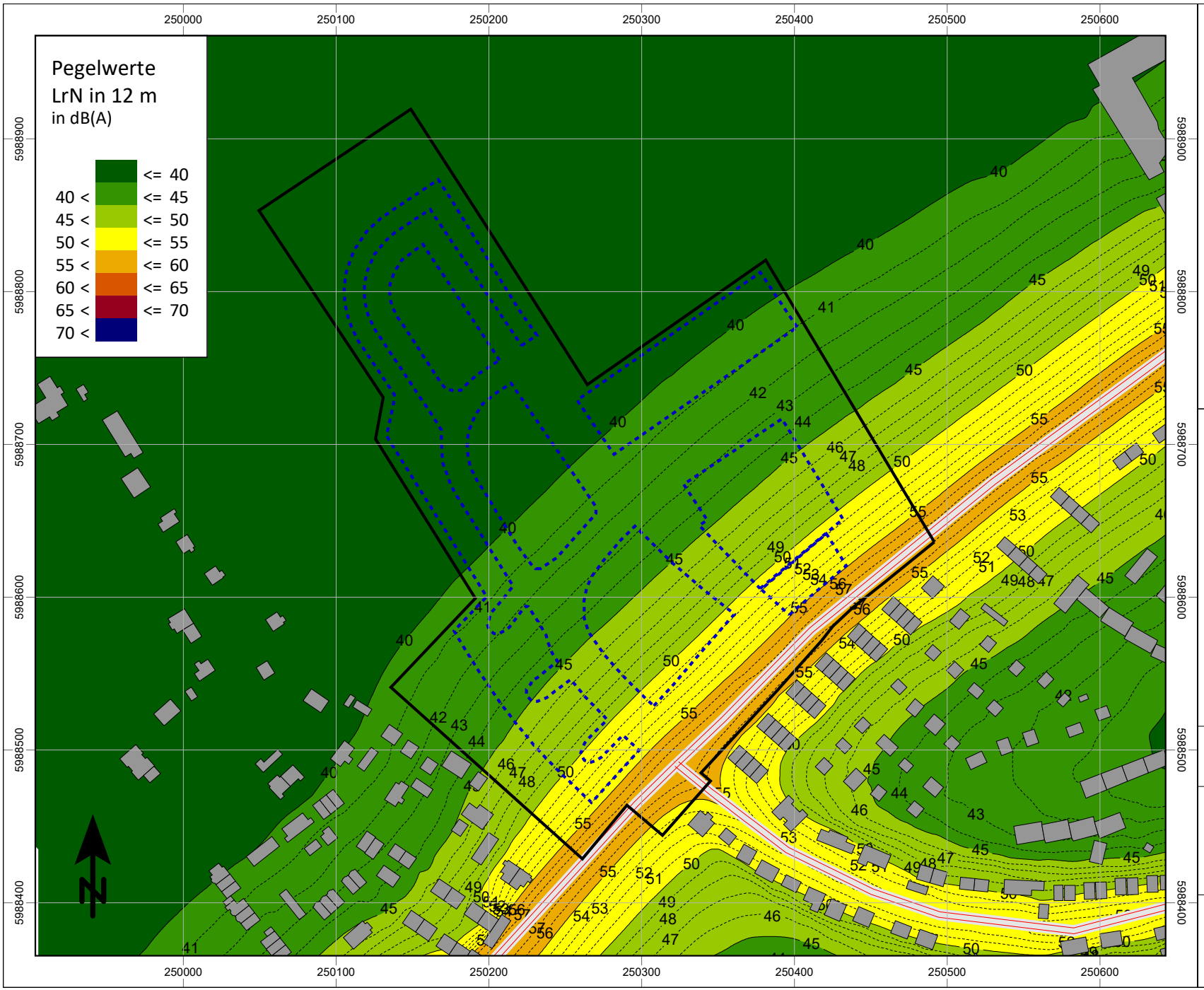
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 9.5
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 12 m über Grund

Kreuzung

Legende:

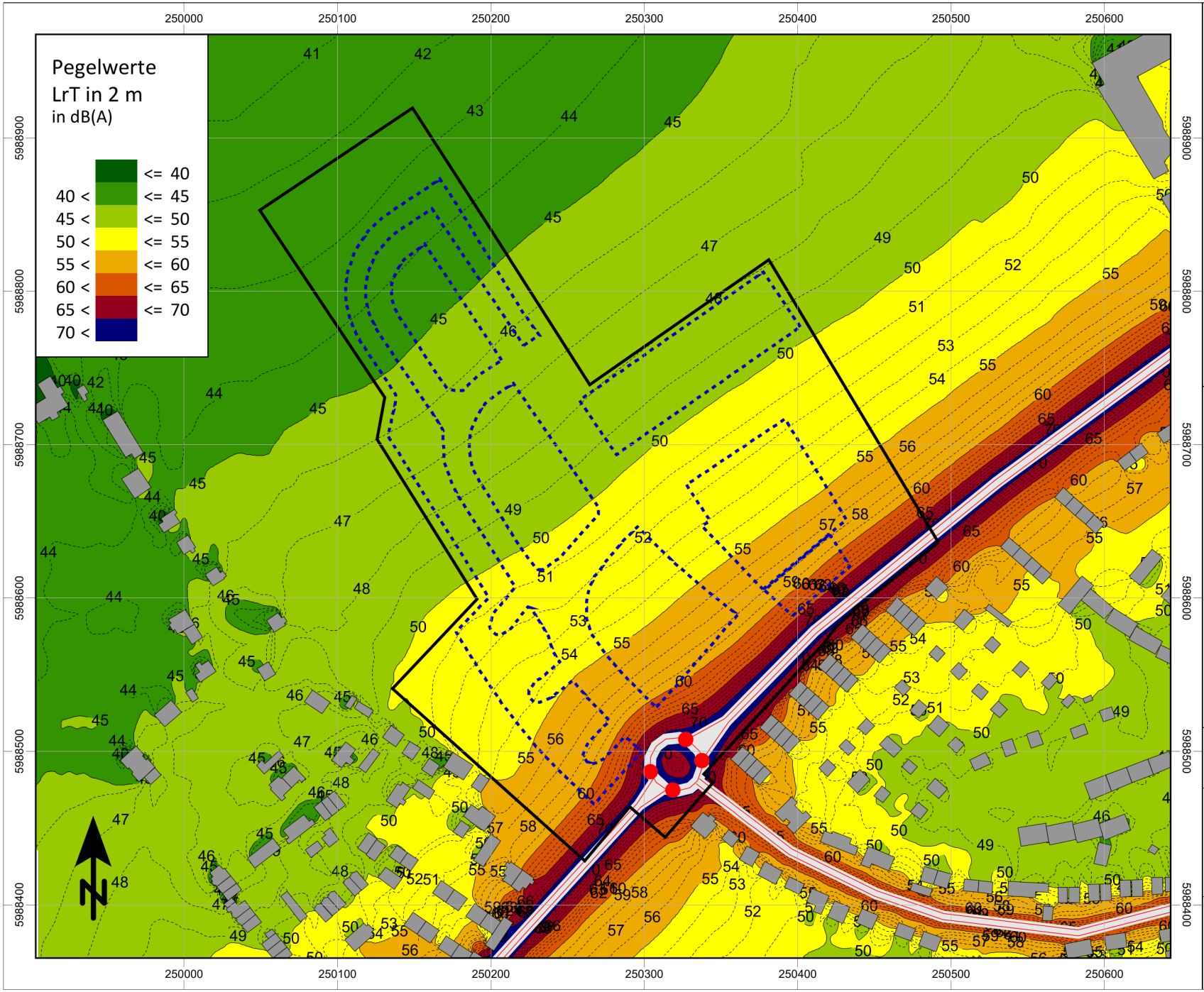
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 9.6
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 2 m über Grund

Kreisverkehr

Legende:

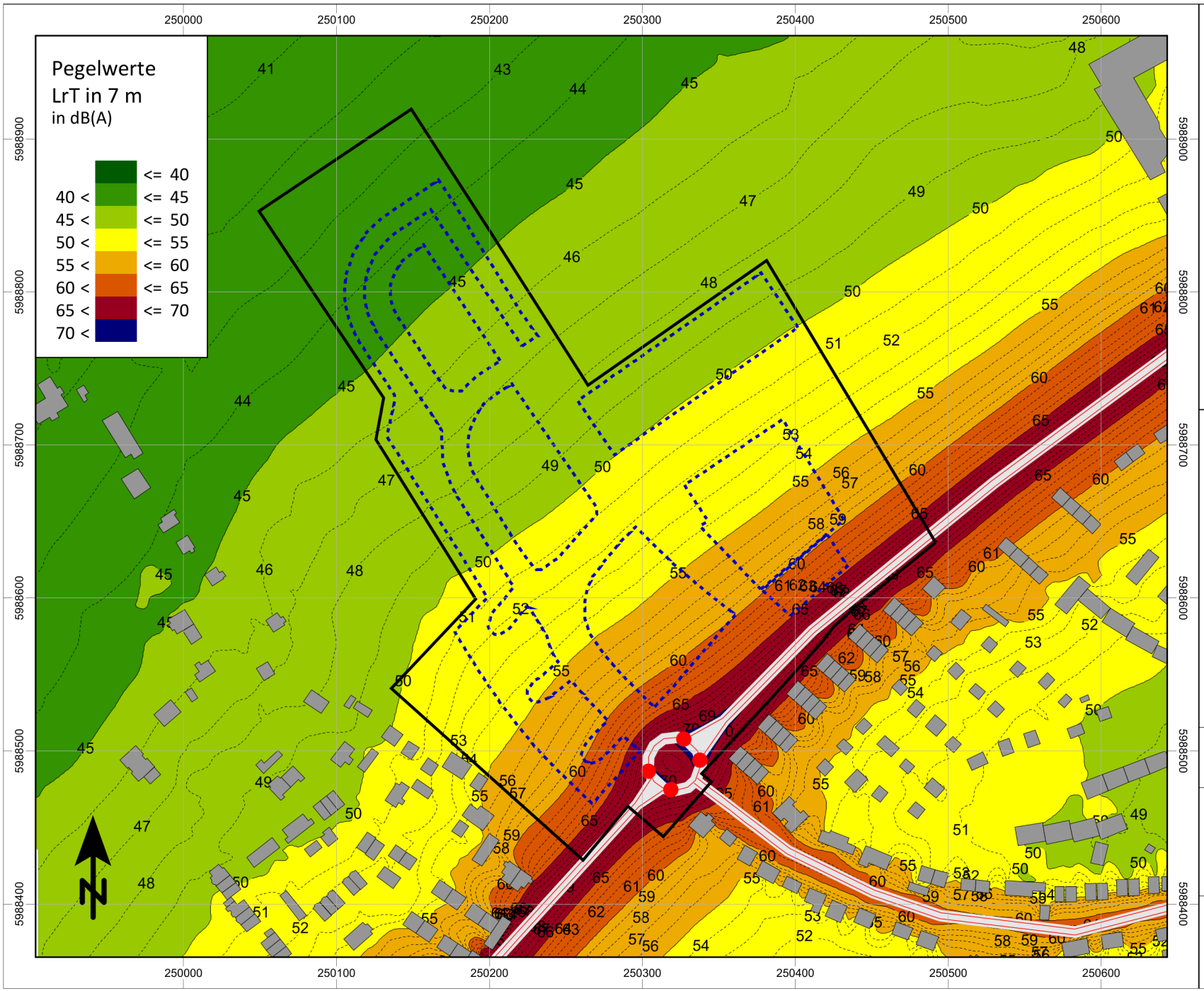
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Geltungsbereich
- Straße
- Knotenpunkzuschlag

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 10.1
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 7 m über Grund

Kreisverkehr

Legende:

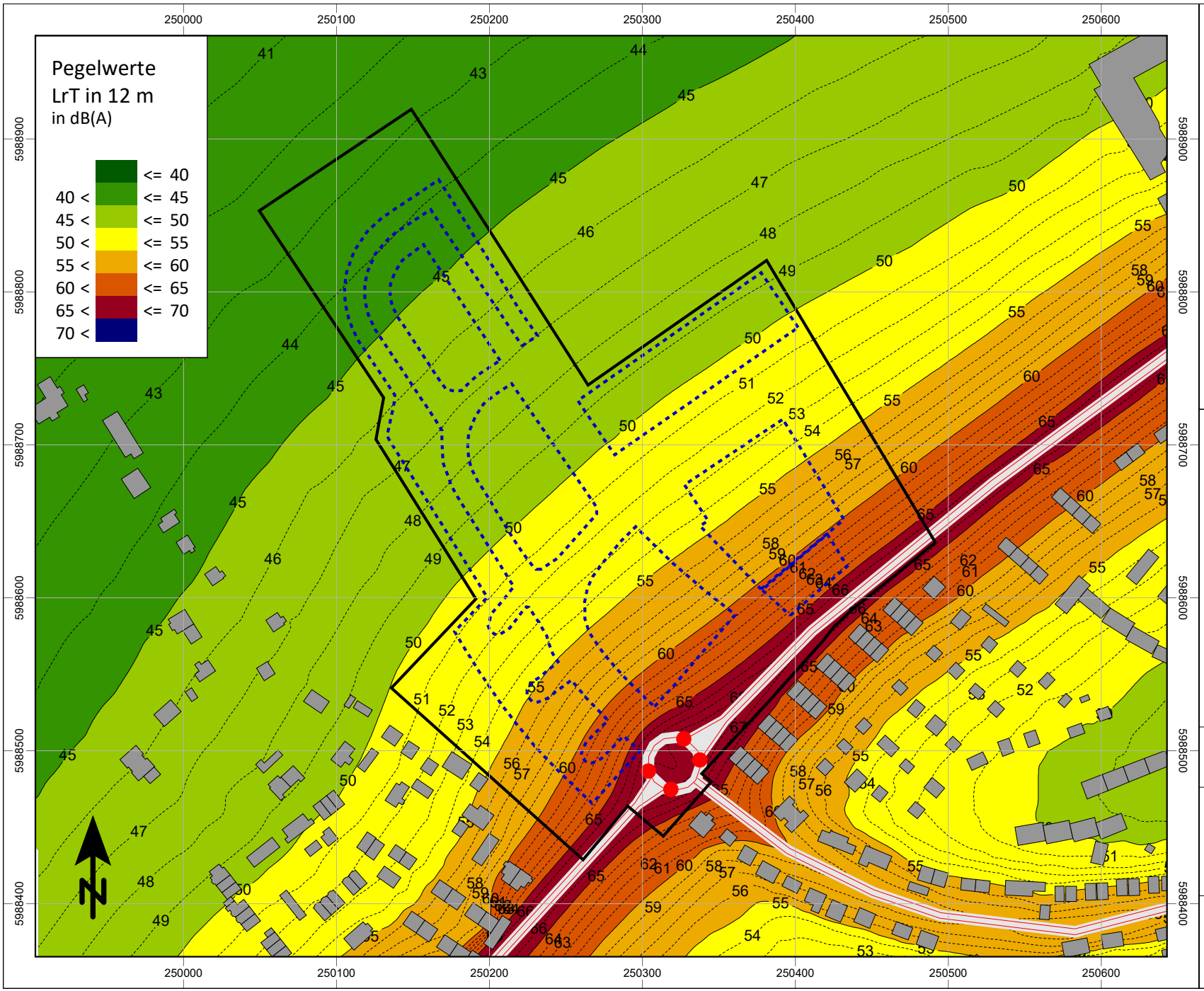
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Geltungsbereich
- Straße
- Knotenpunkzuschlag

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 10.2
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 12 m über Grund

Kreisverkehr

Legende:

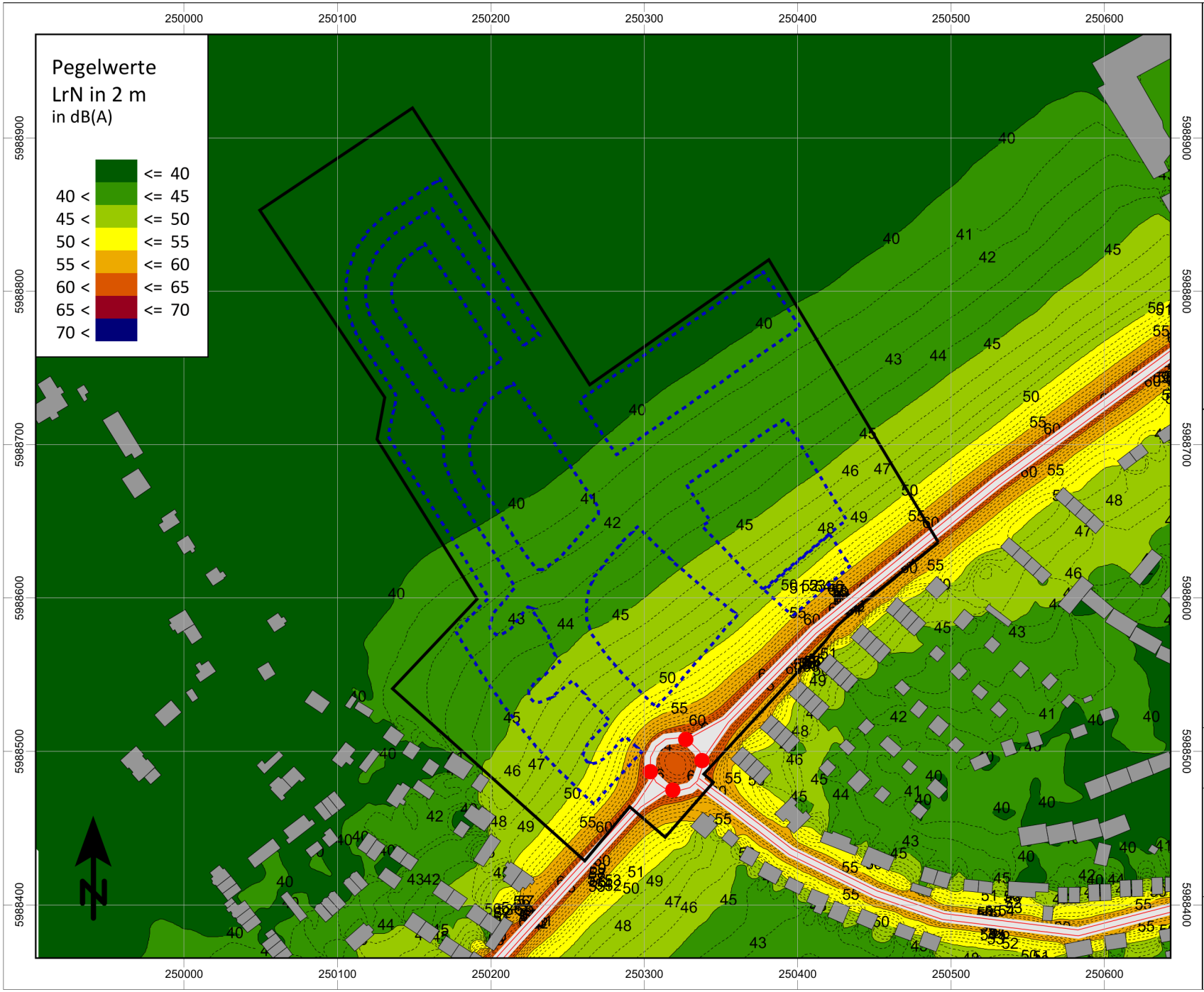
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Geltungsbereich
- Straße
- Knotenpunkzuschlag

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 10.3
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 2 m über Grund

Kreisverkehr

Legende:

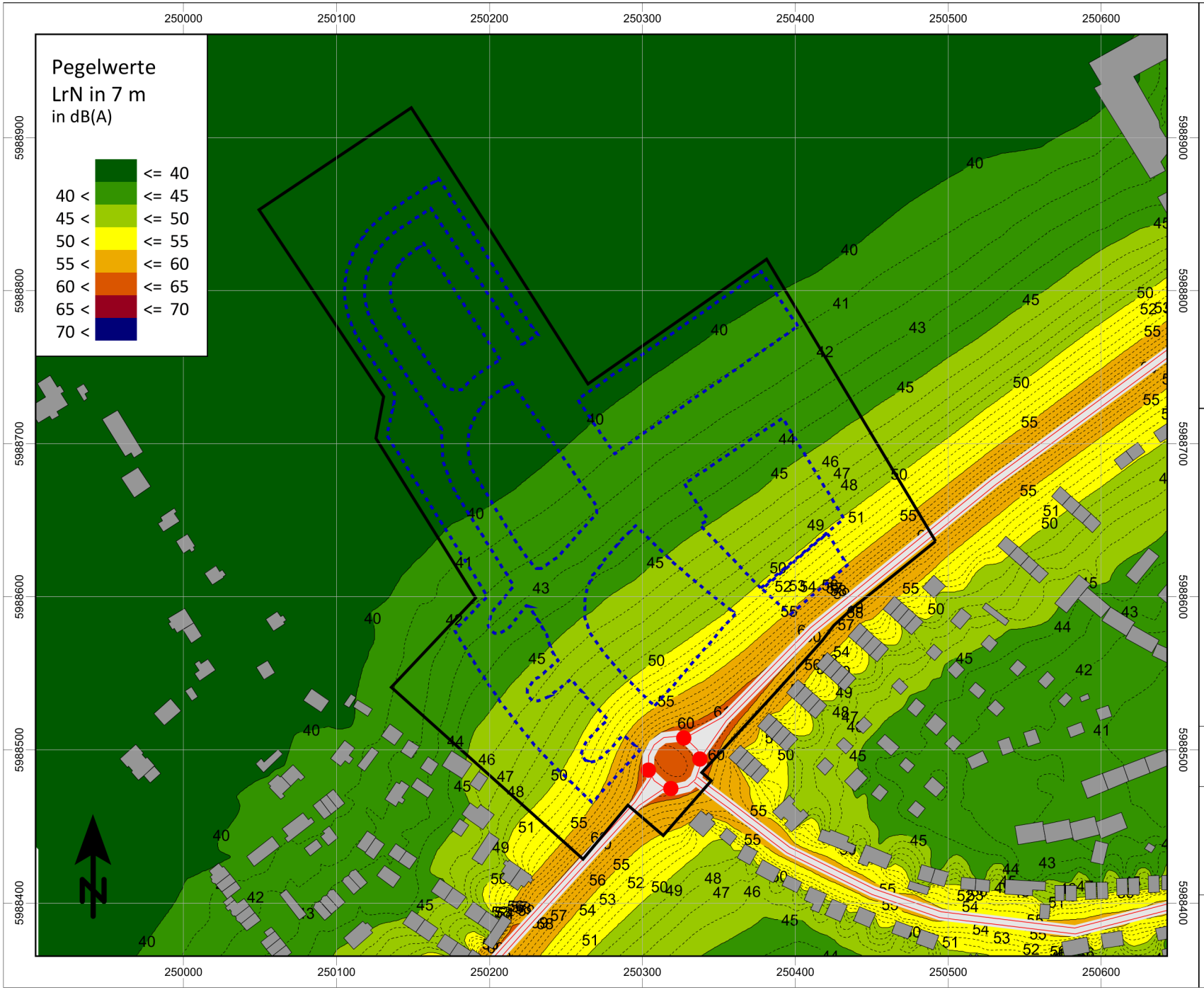
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Geltungsbereich
- Straße
- Knotenpunkzuschlag

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 10.4
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 7 m über Grund

Kreisverkehr

Legende:

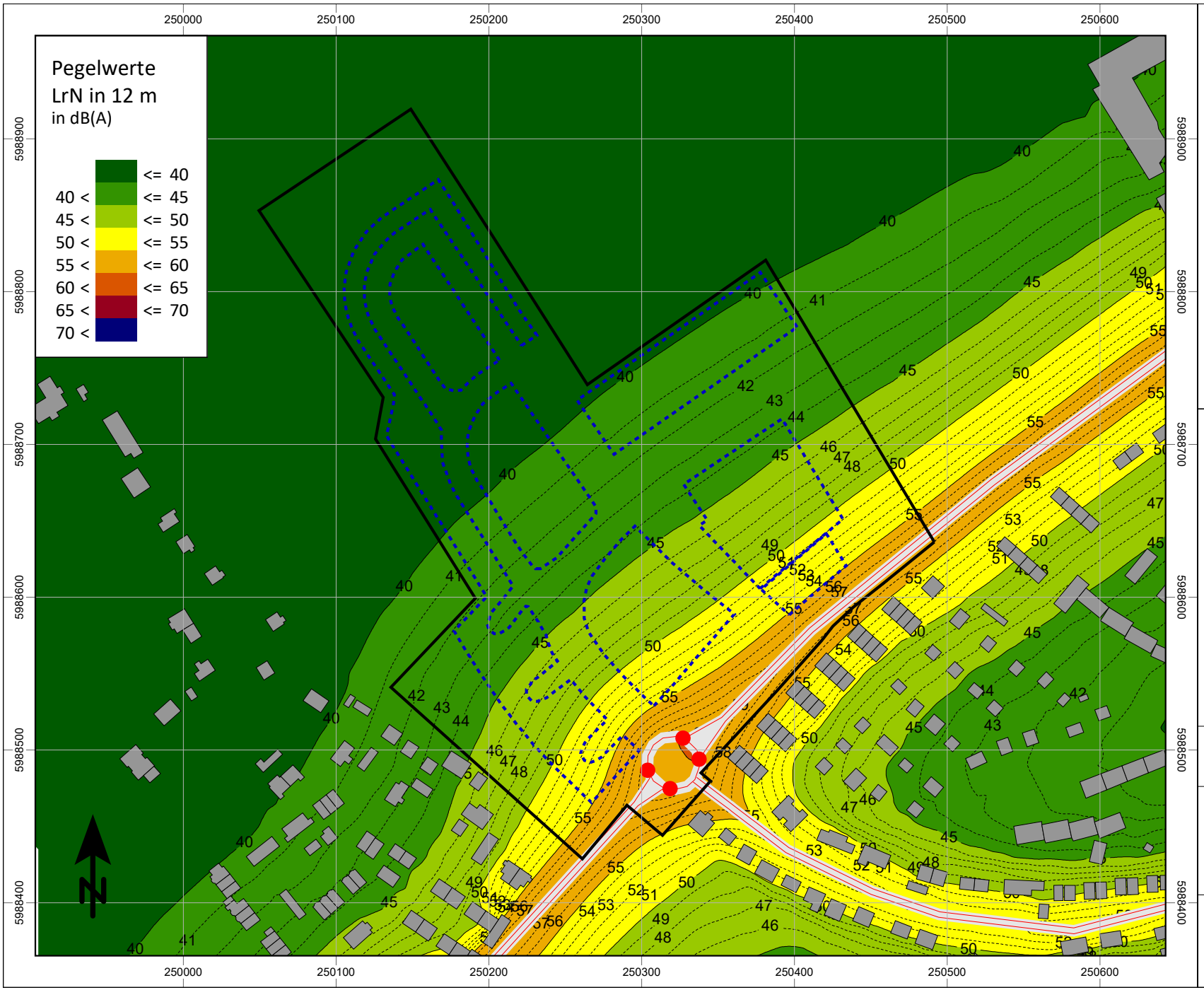
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich
- Knotenpunkzuschlag

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 10.5
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 12 m über Grund

Kreisverkehr

Legende:

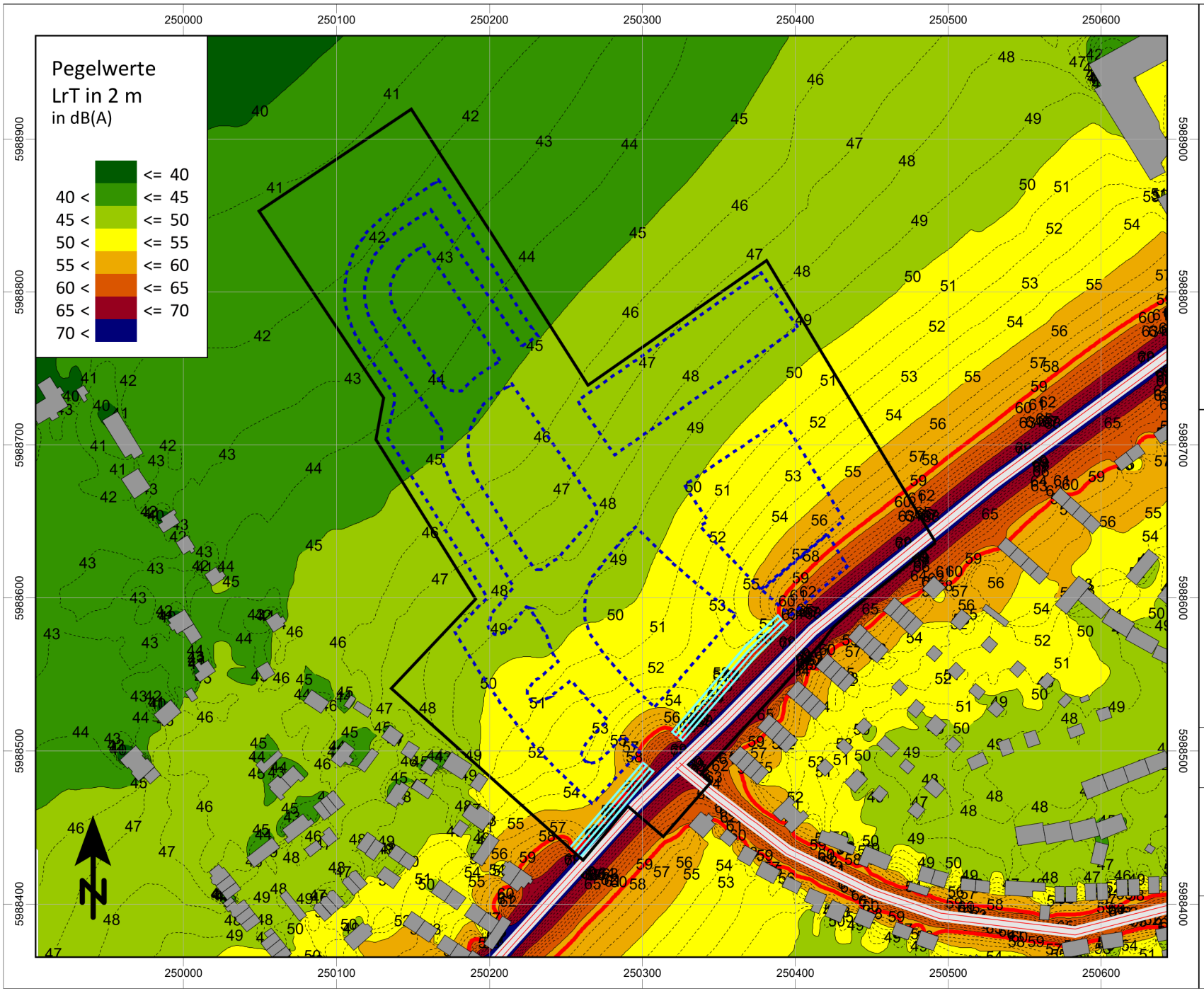
- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich
- Knotenpunkzuschlag

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 10.6
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 2 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m

Legende:

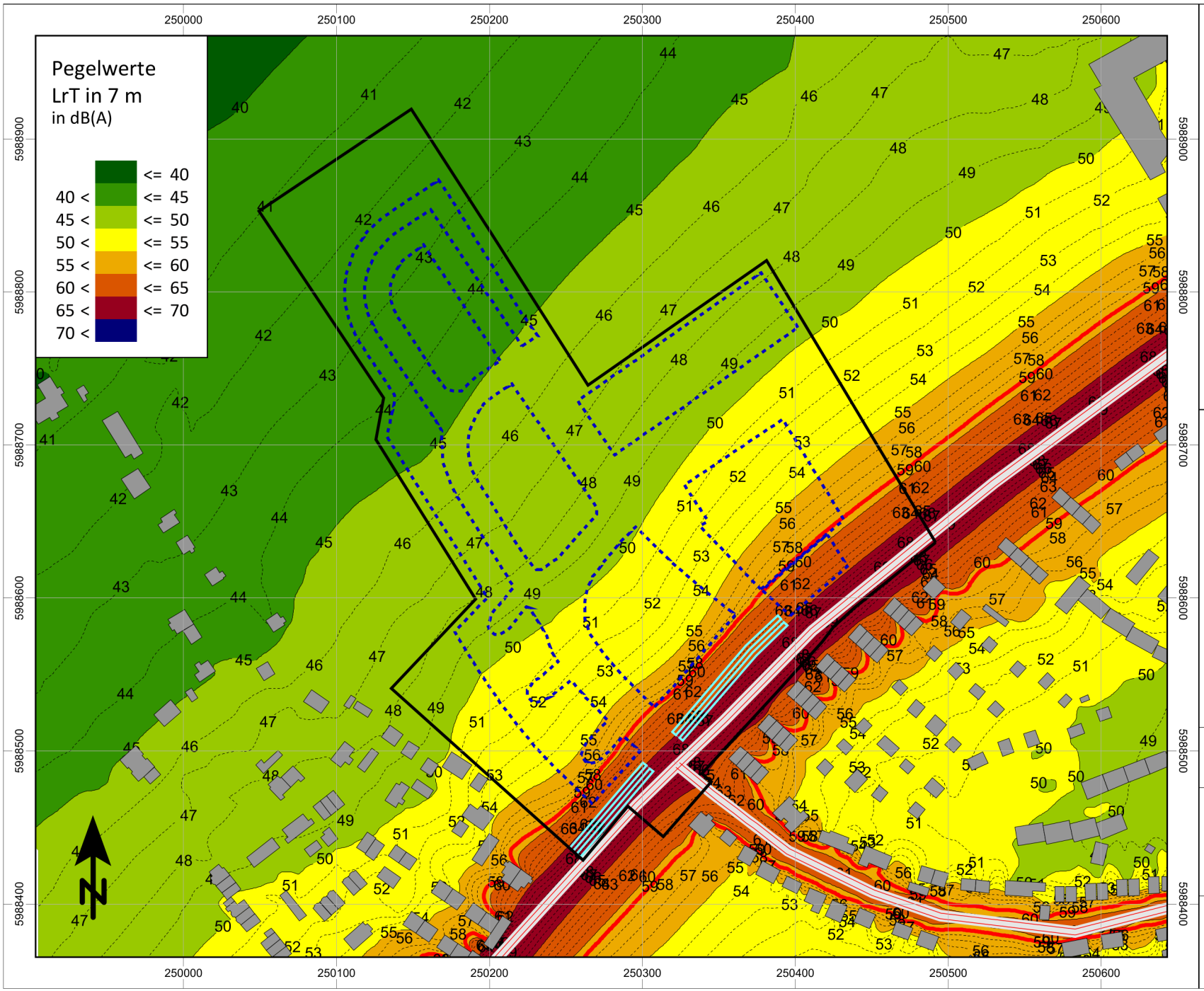
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.1
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 7 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m

Legende:

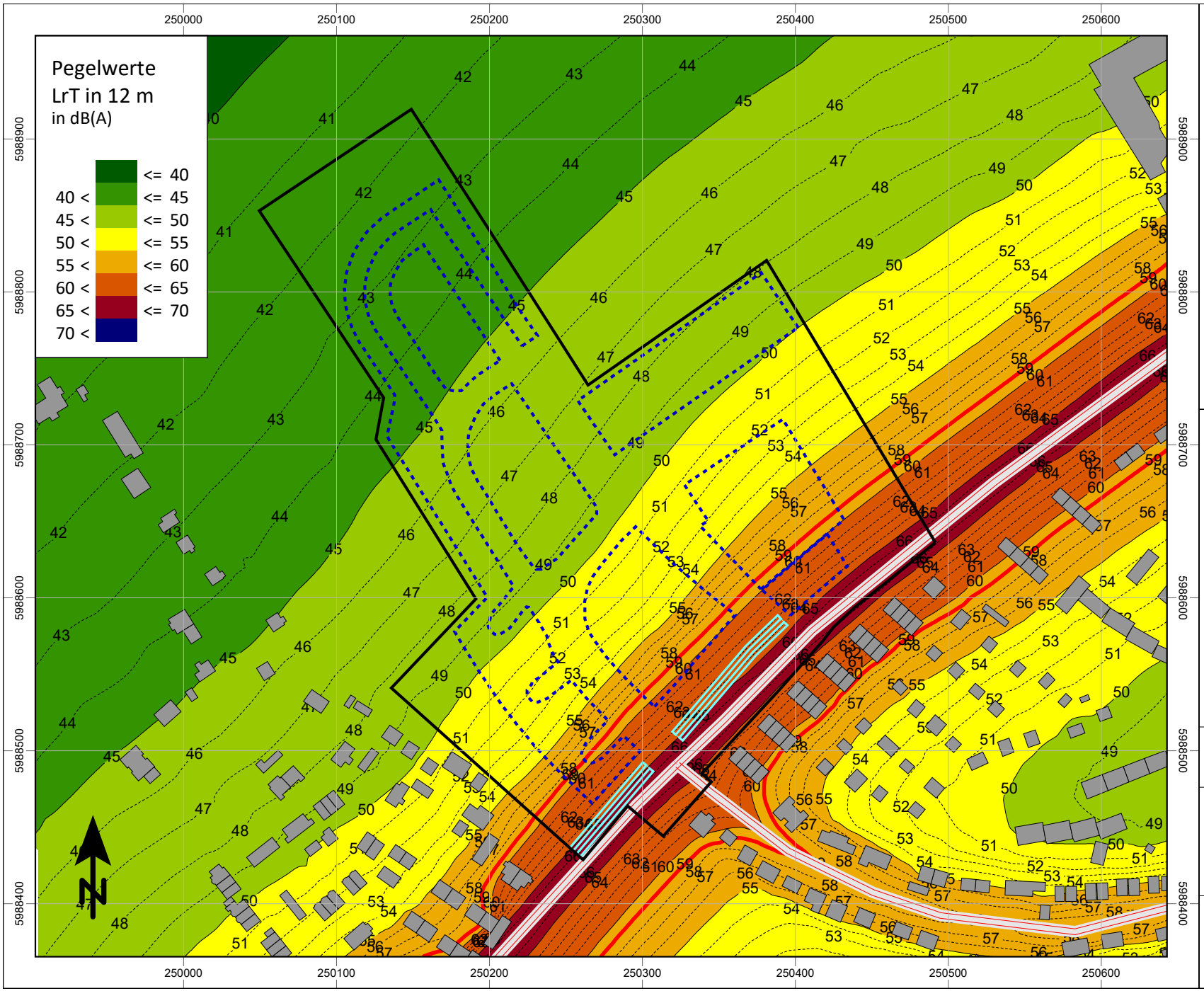
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.2
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 12 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m

Legende:

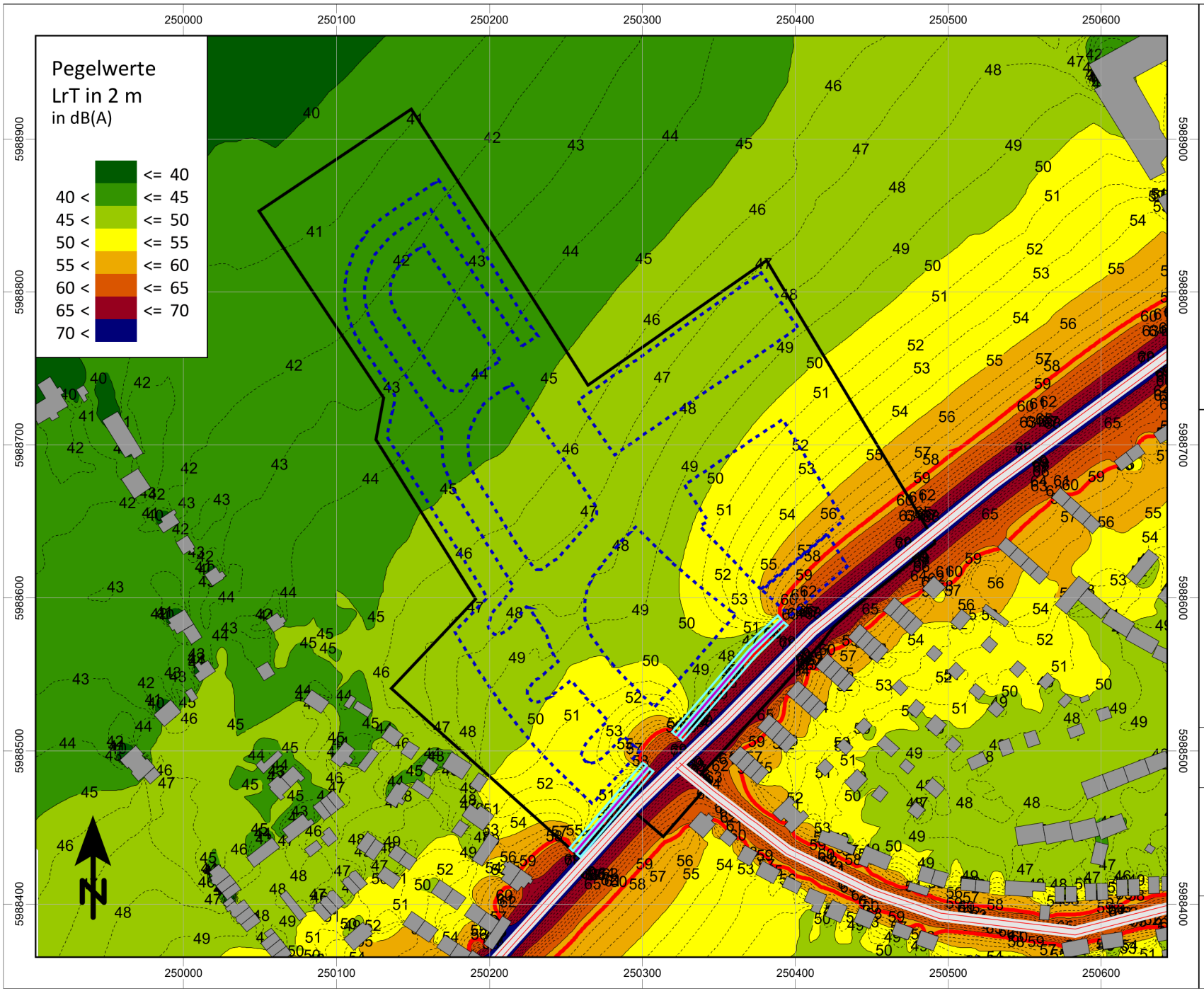
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.3
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 2 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m

Legende:

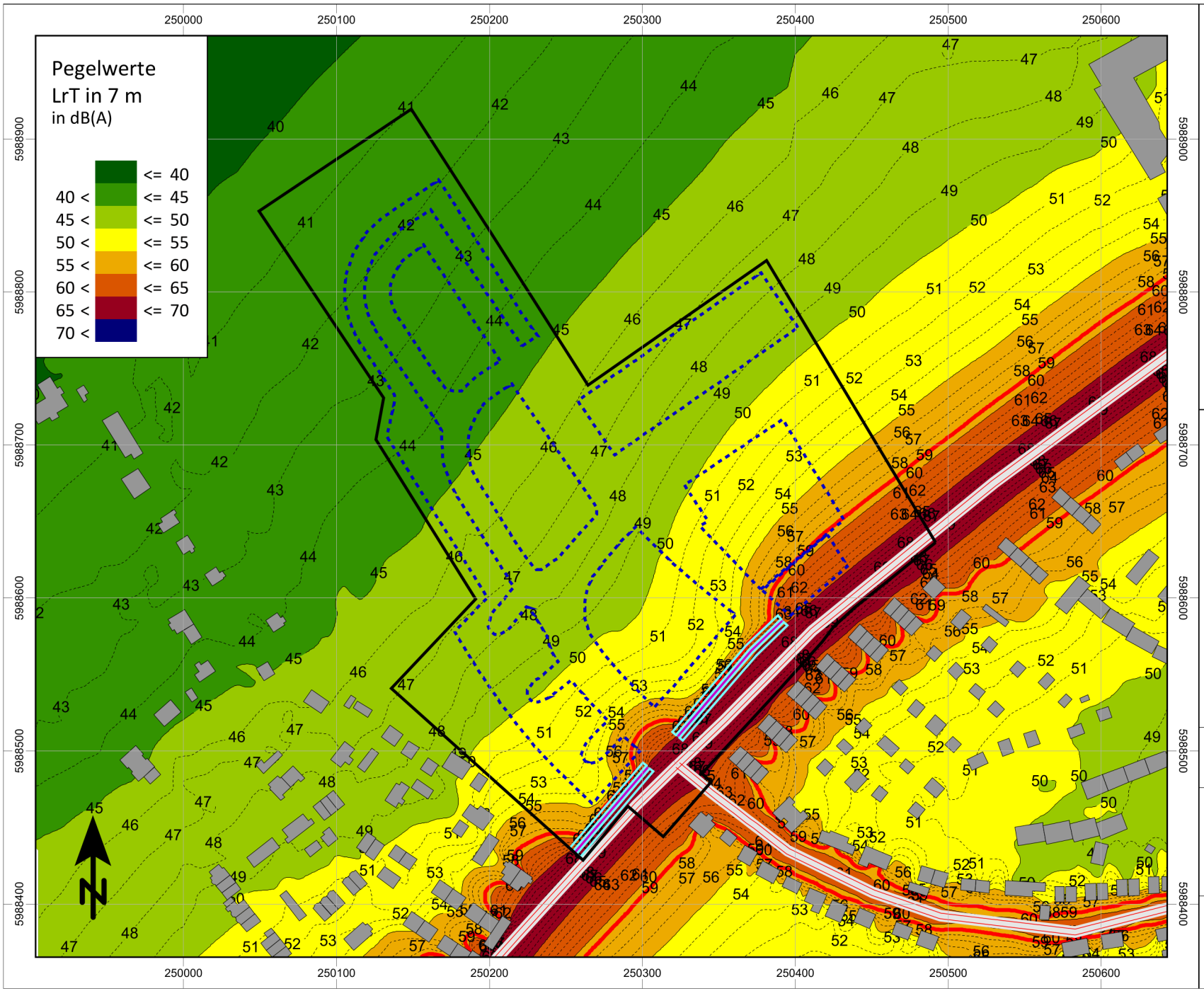
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.4
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 7 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m

Legende:

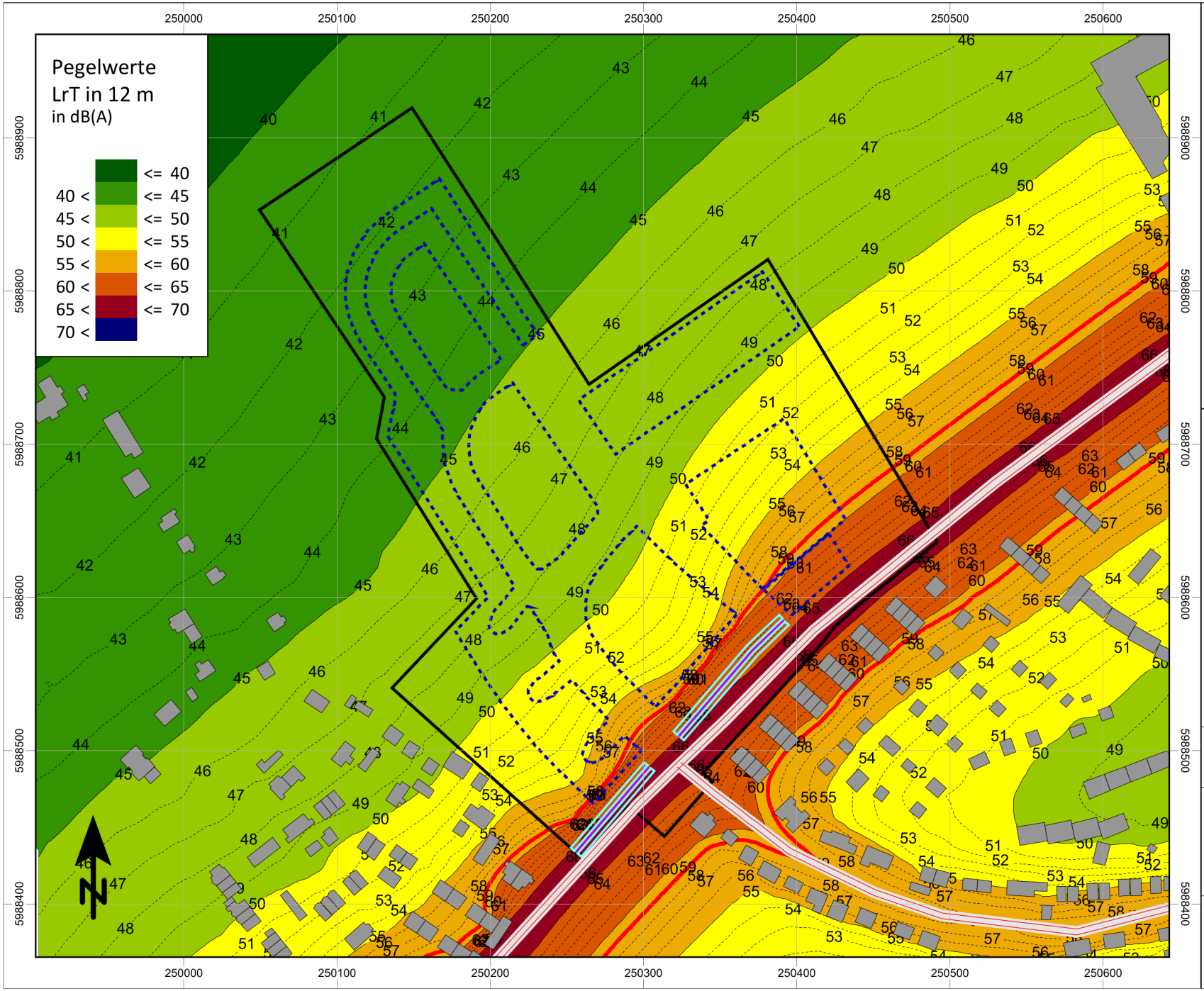
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.5
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 12 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m

Legende:

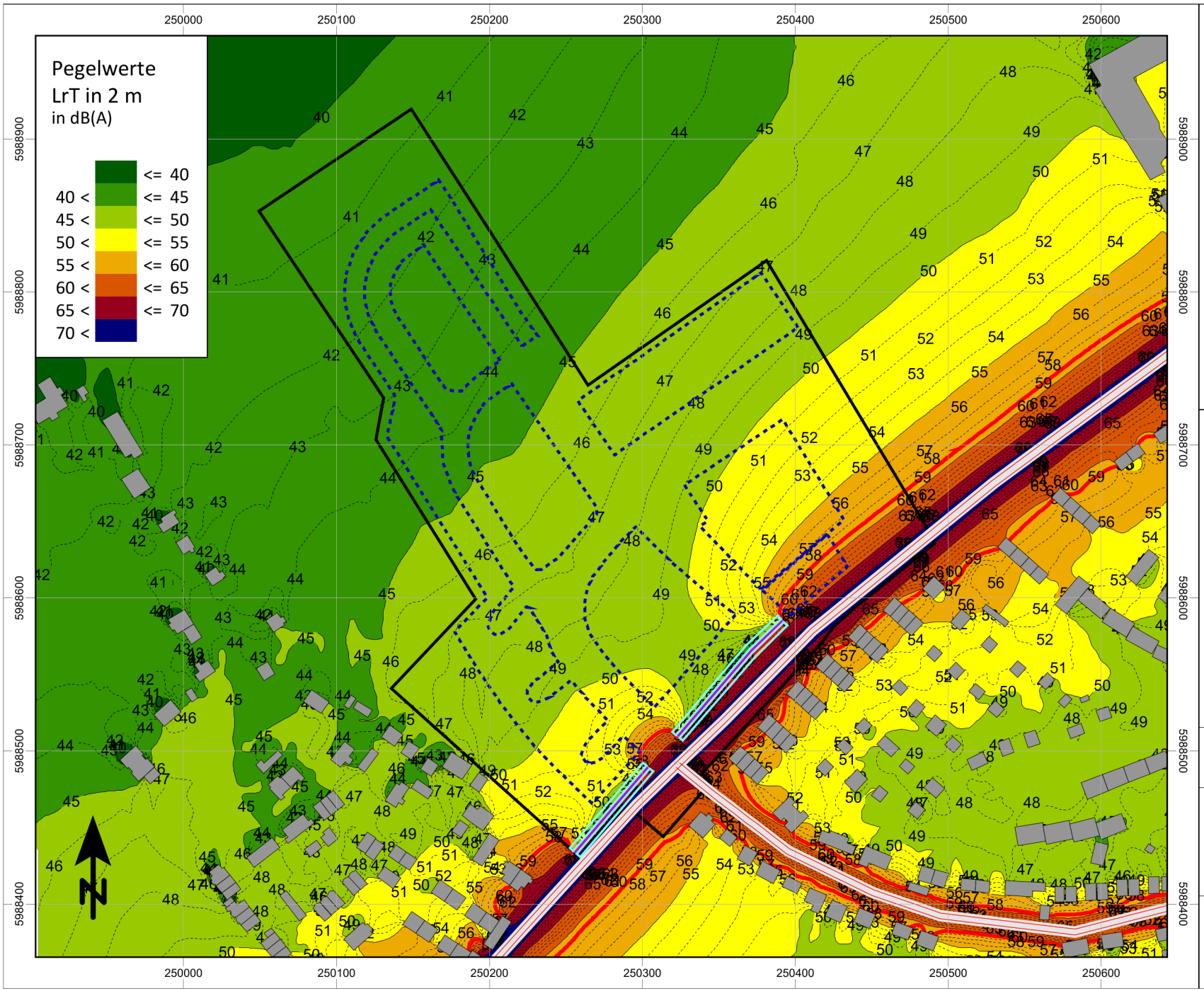
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.6
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 2 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m

Legende:

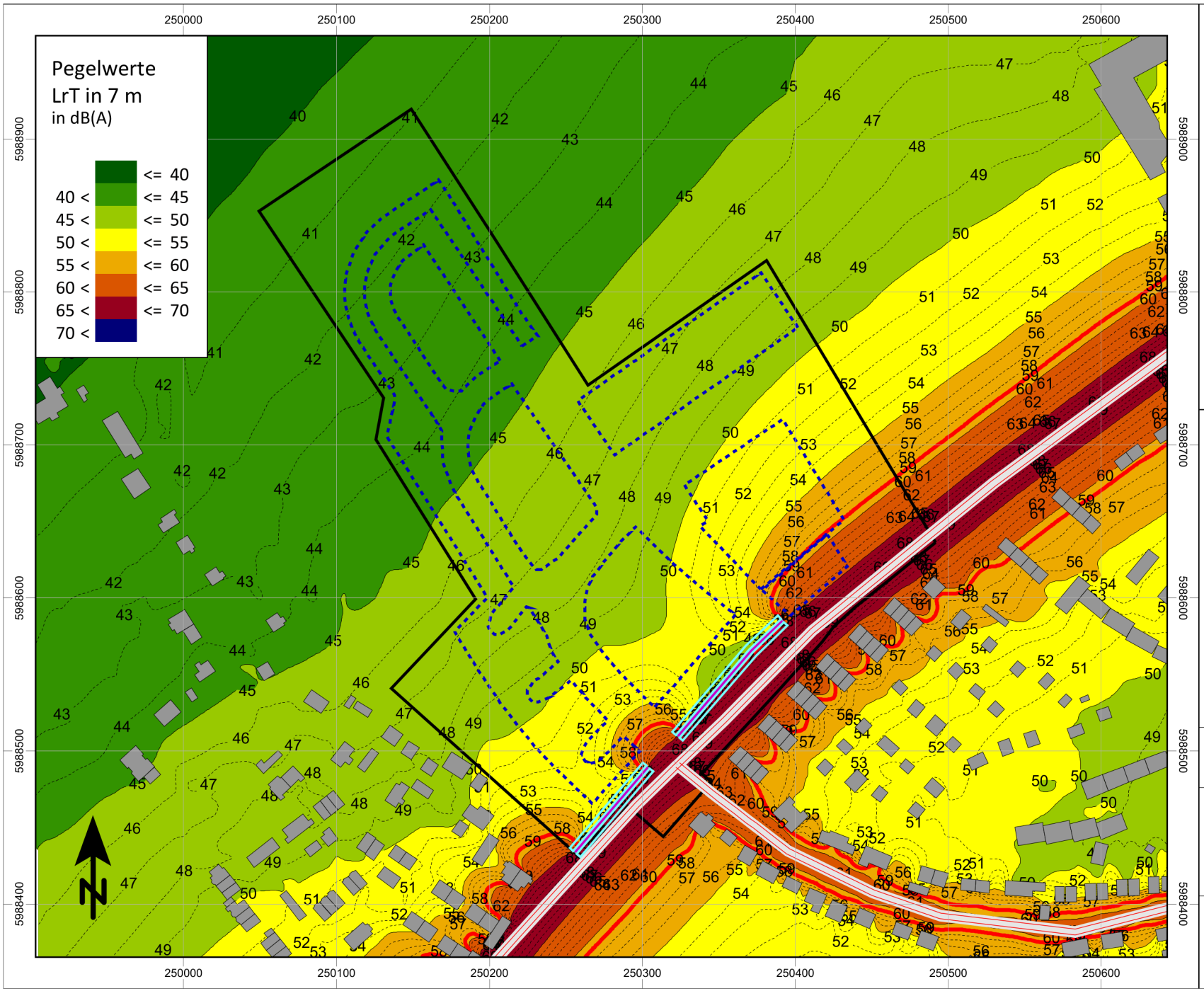
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.7
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 7 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9m

Legende:

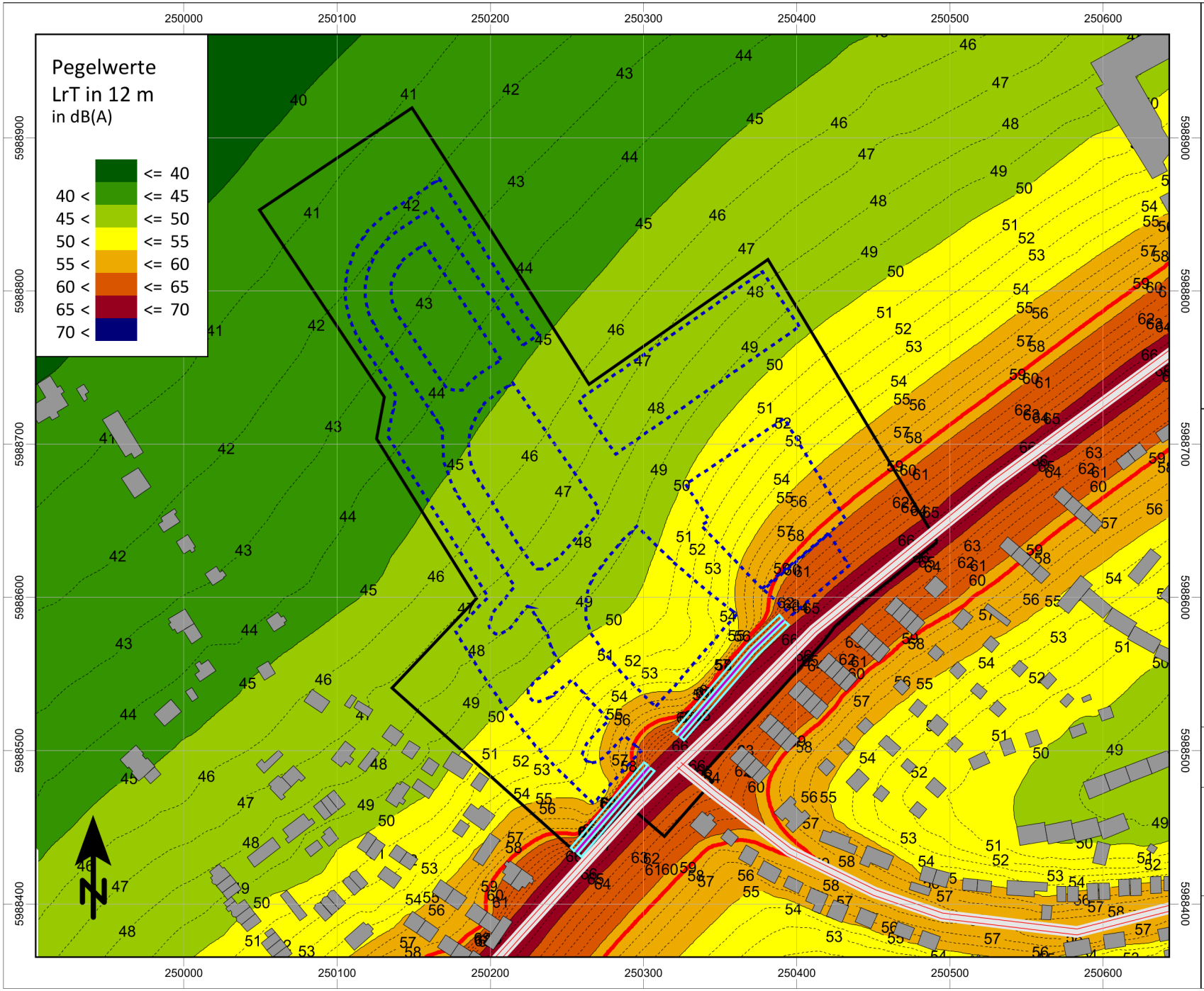
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.8
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Tag
in 12 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m

Legende:

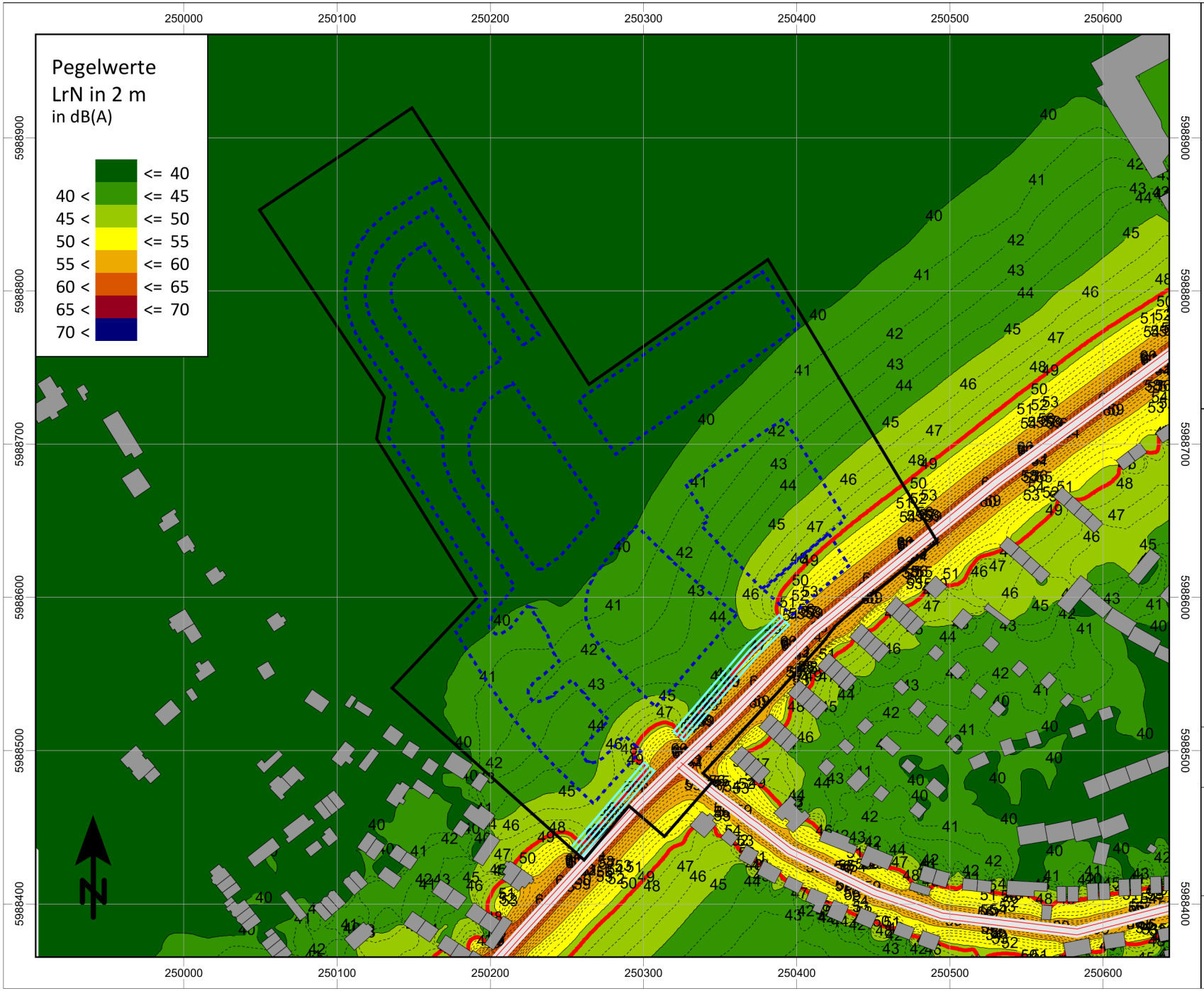
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 11.9
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 2 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m

Legende:

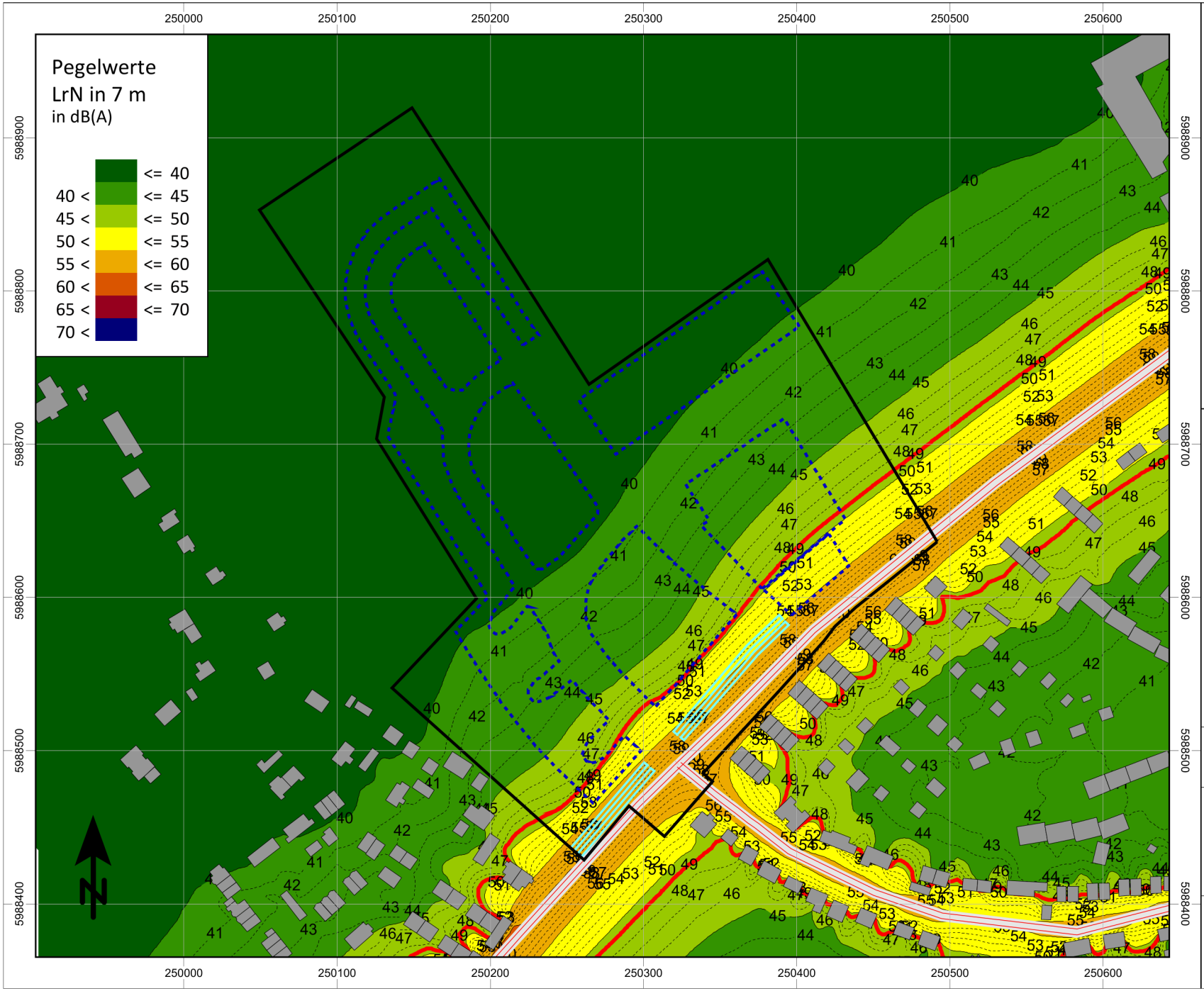
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.1
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 7 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m

Legende:

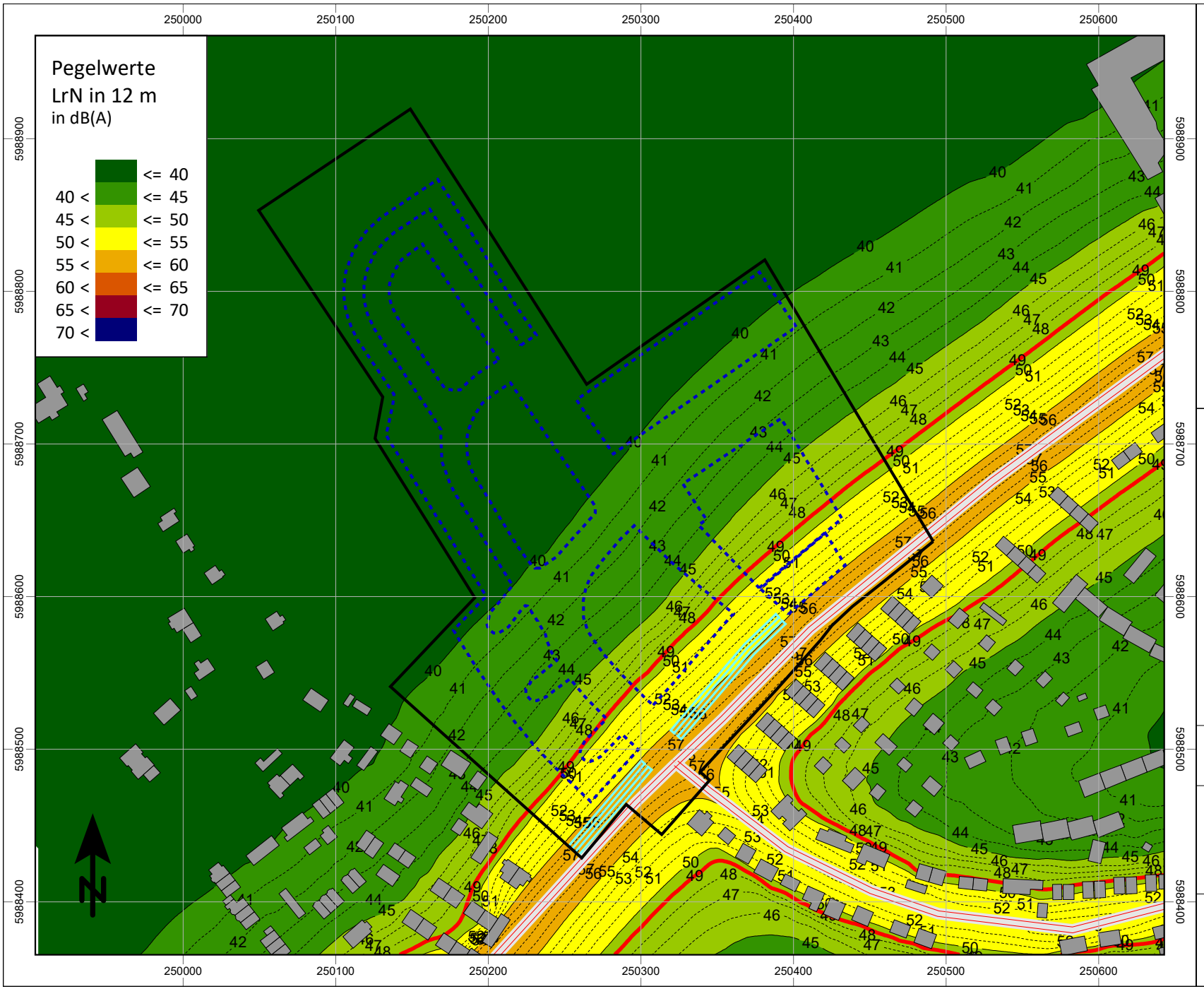
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.2
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 12 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m

Legende:

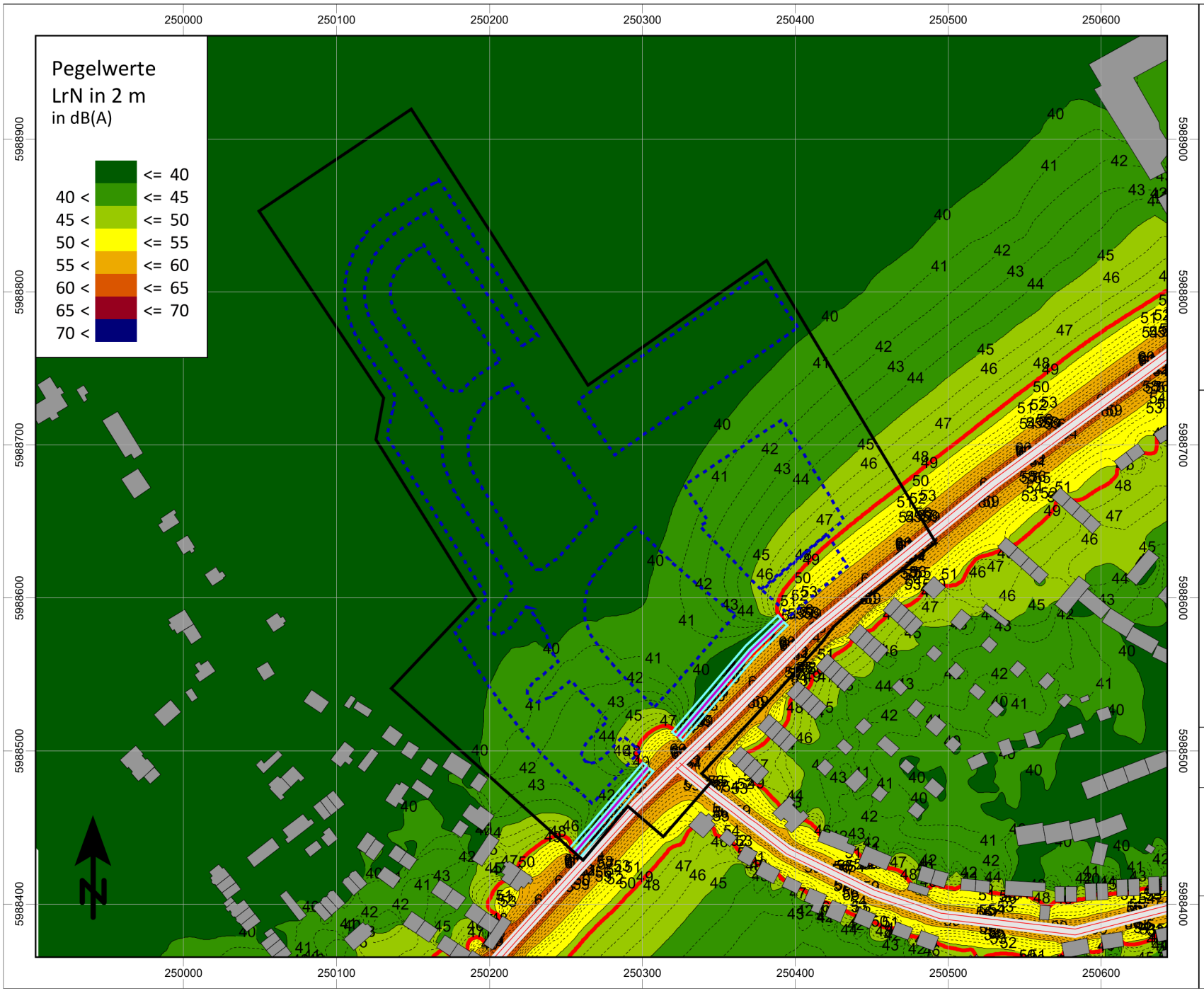
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.3
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 2 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m

Legende:

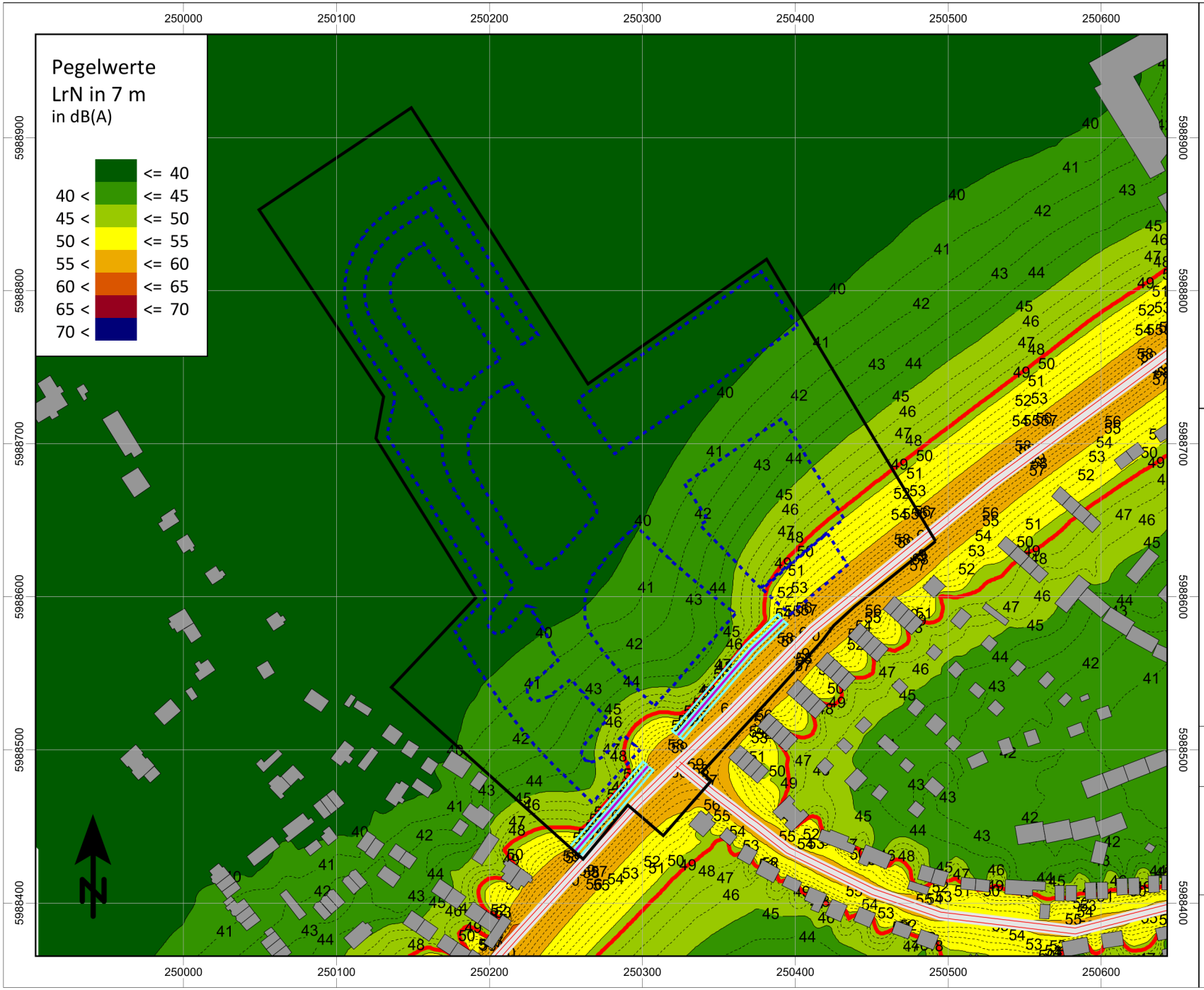
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.4
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 7 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m

Legende:

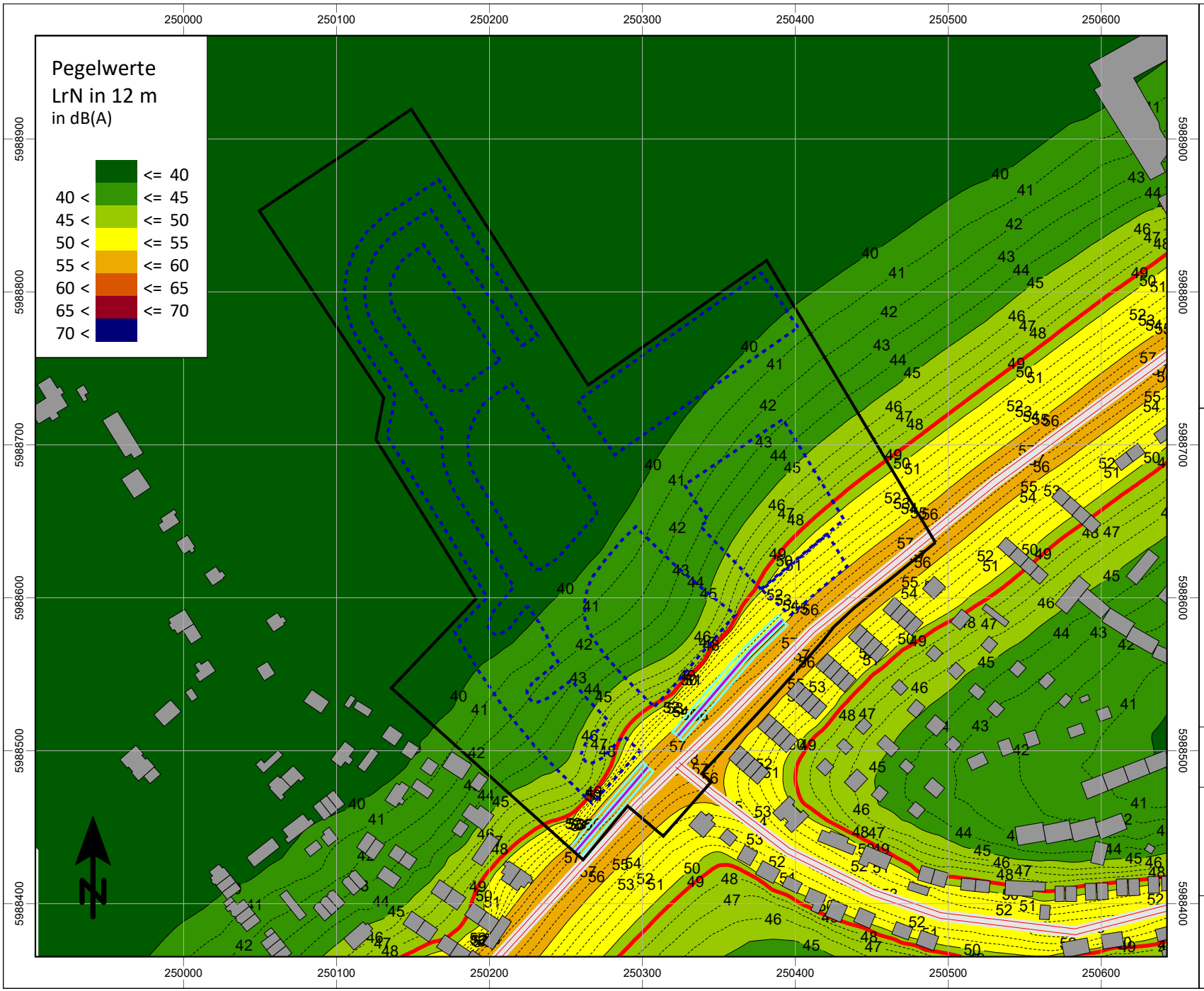
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Knotenpunkzuschlag
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.5
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 12 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m

Legende:

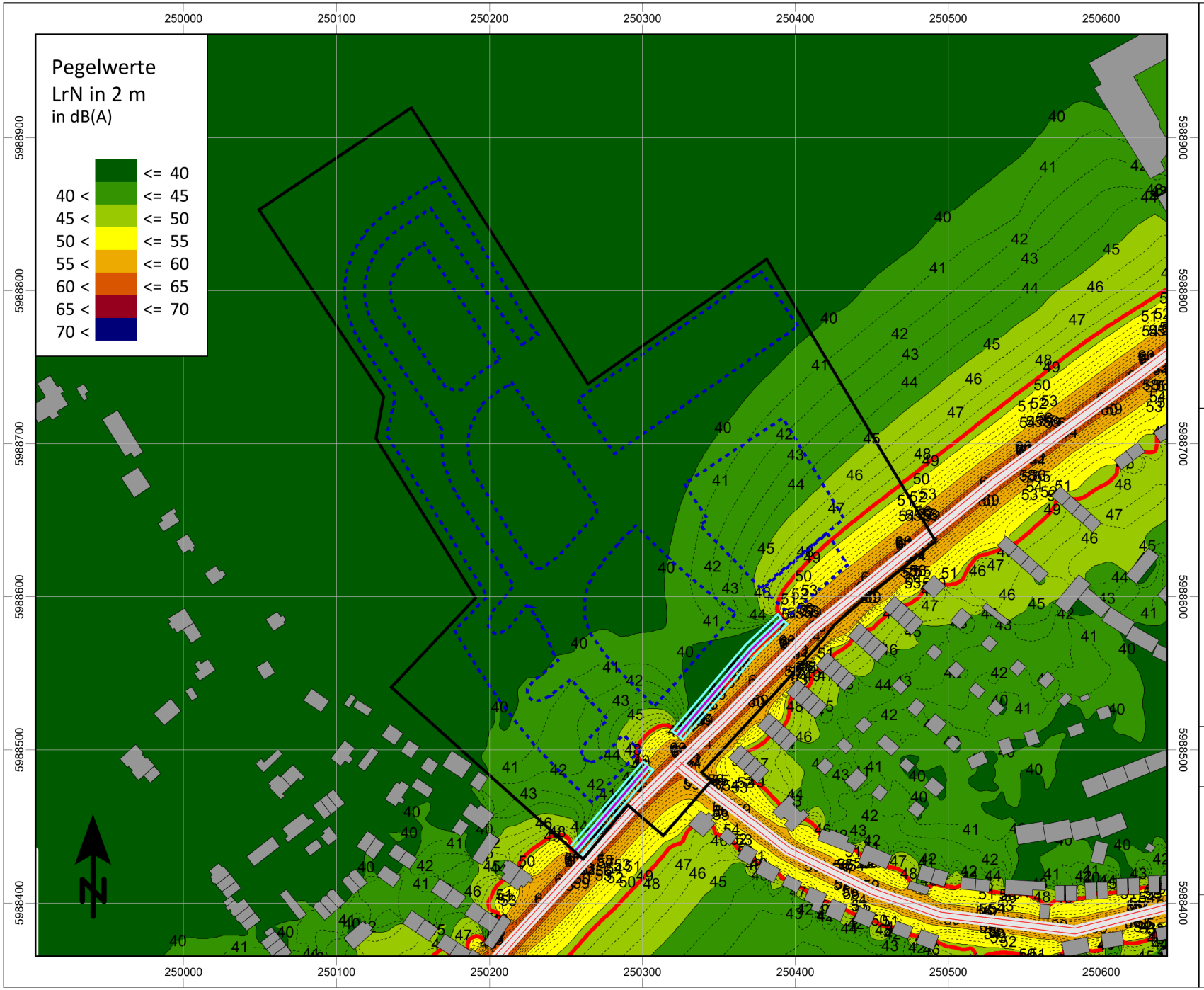
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.6
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 2 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m

Legende:

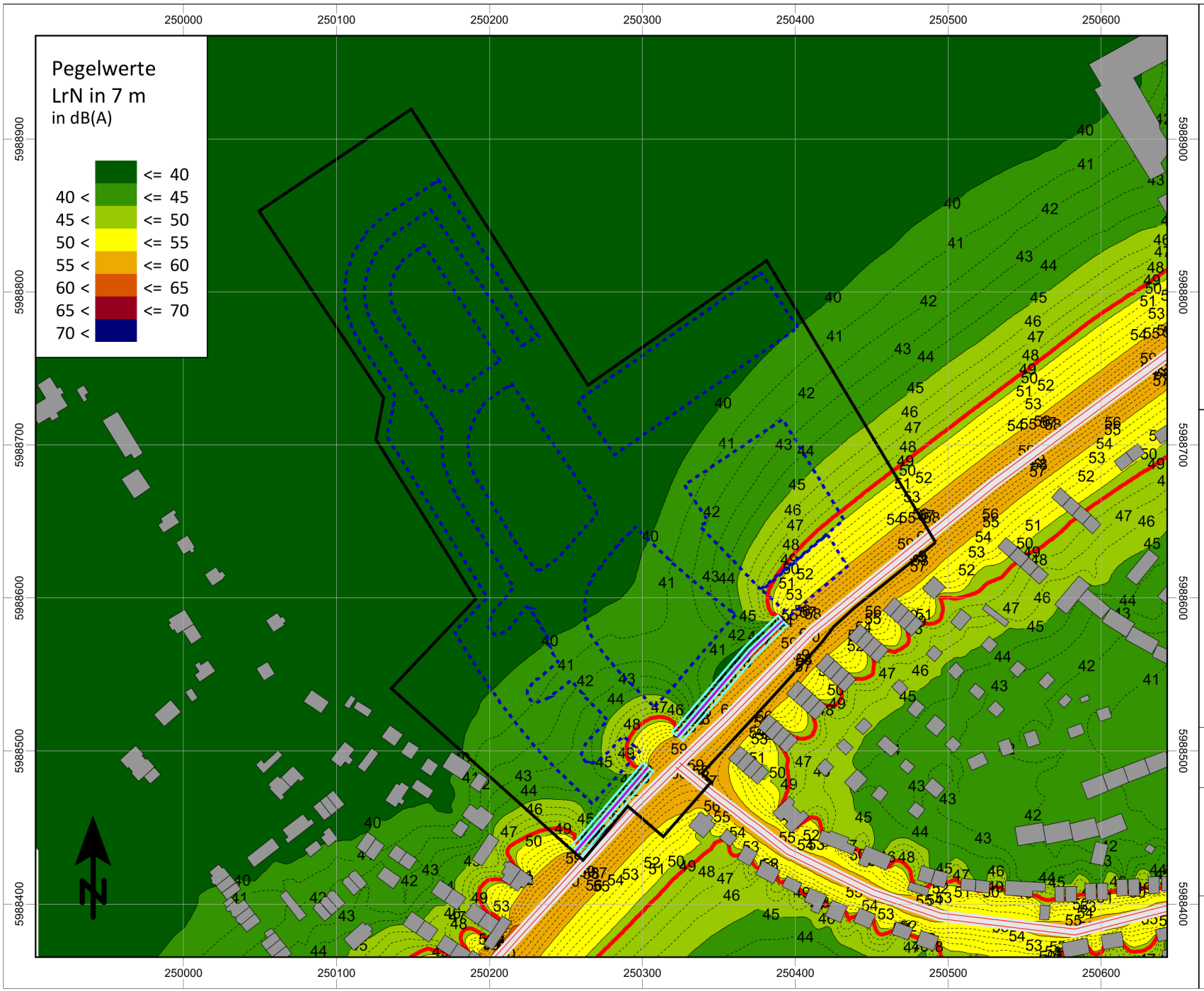
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.7
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 7 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m

Legende:

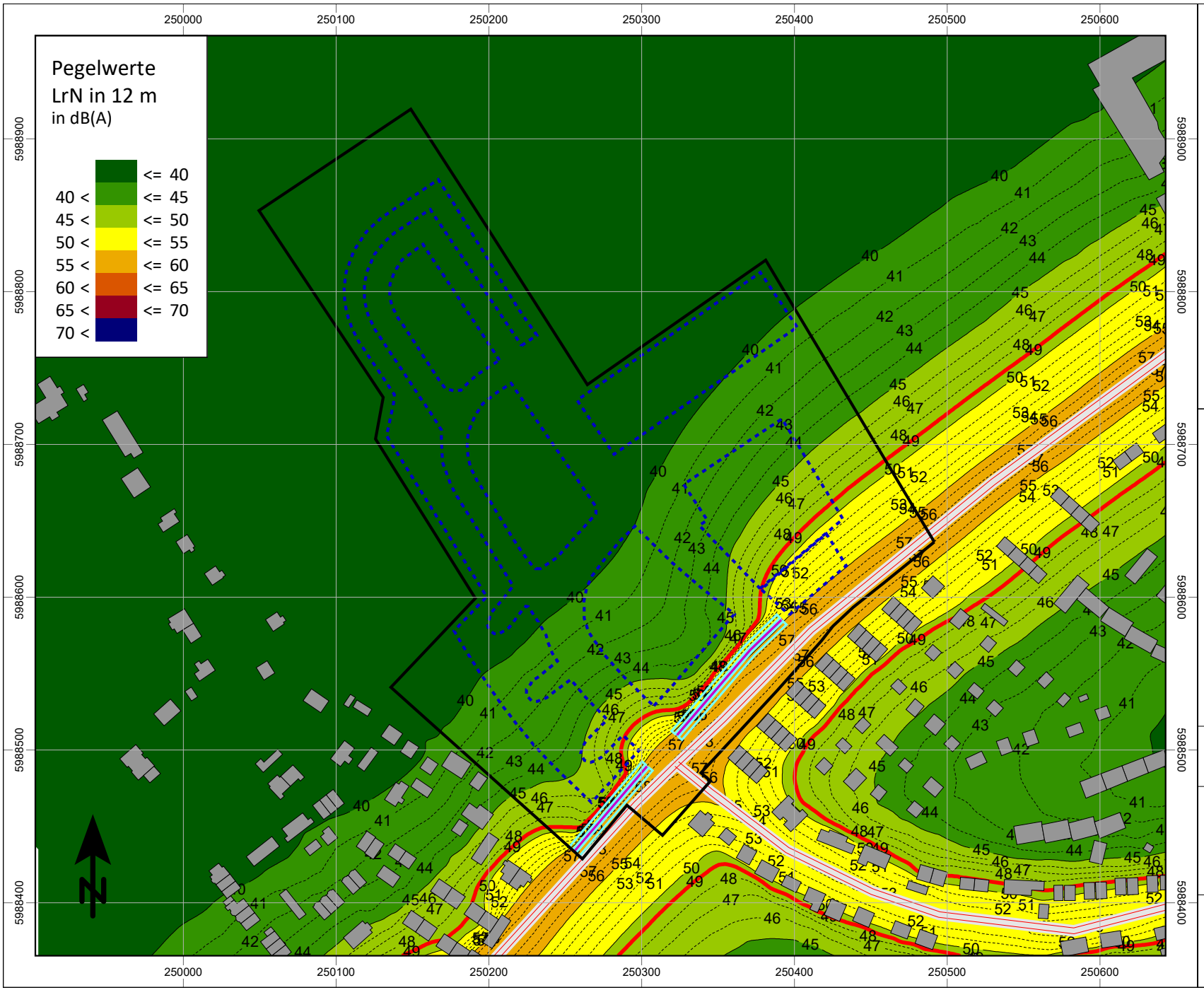
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.8
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Beurteilungspegel Nacht
in 12 m über Grund

Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m

Legende:

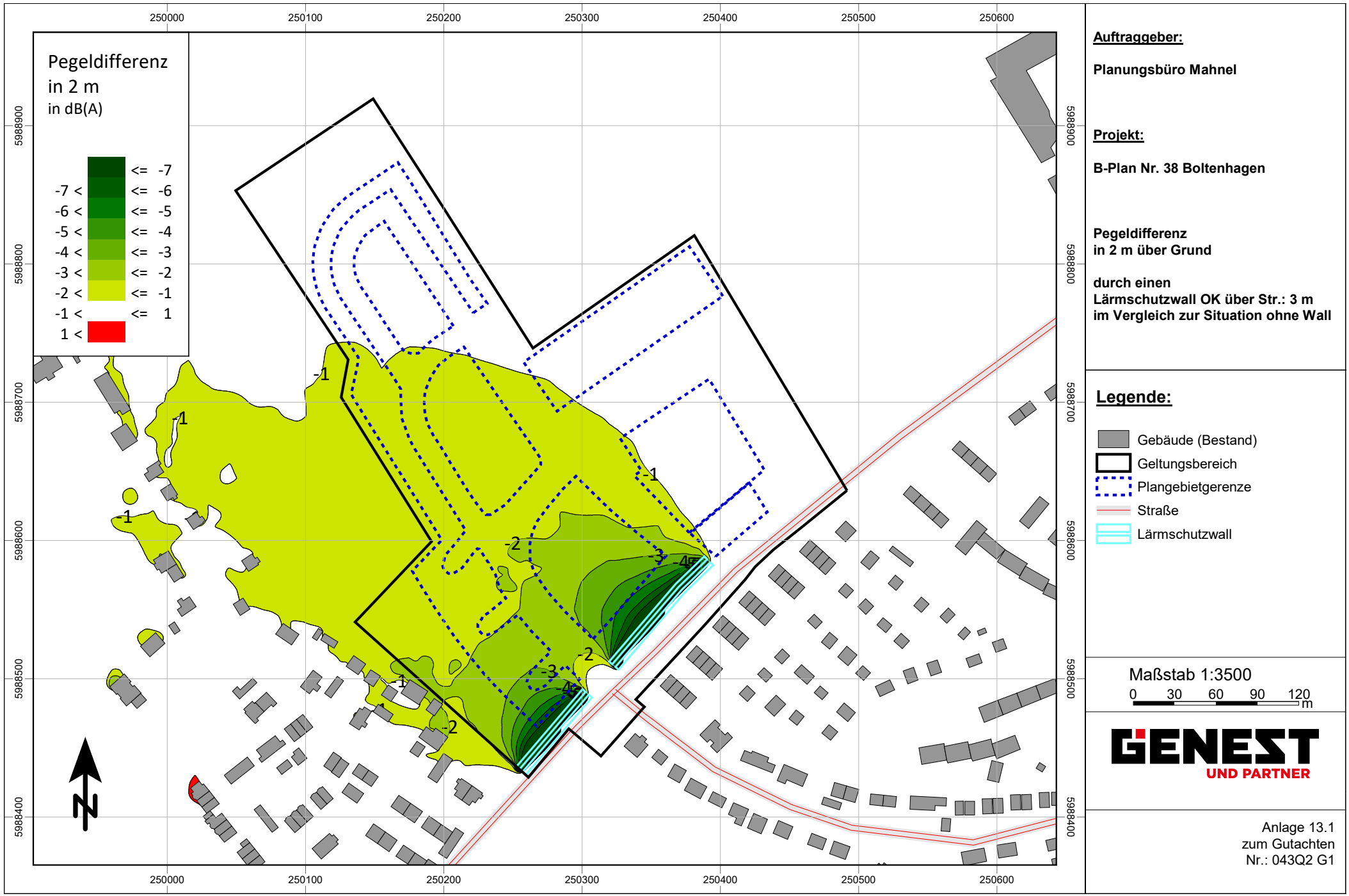
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenzwertlinie

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 12.9
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 2 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.1
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 7 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

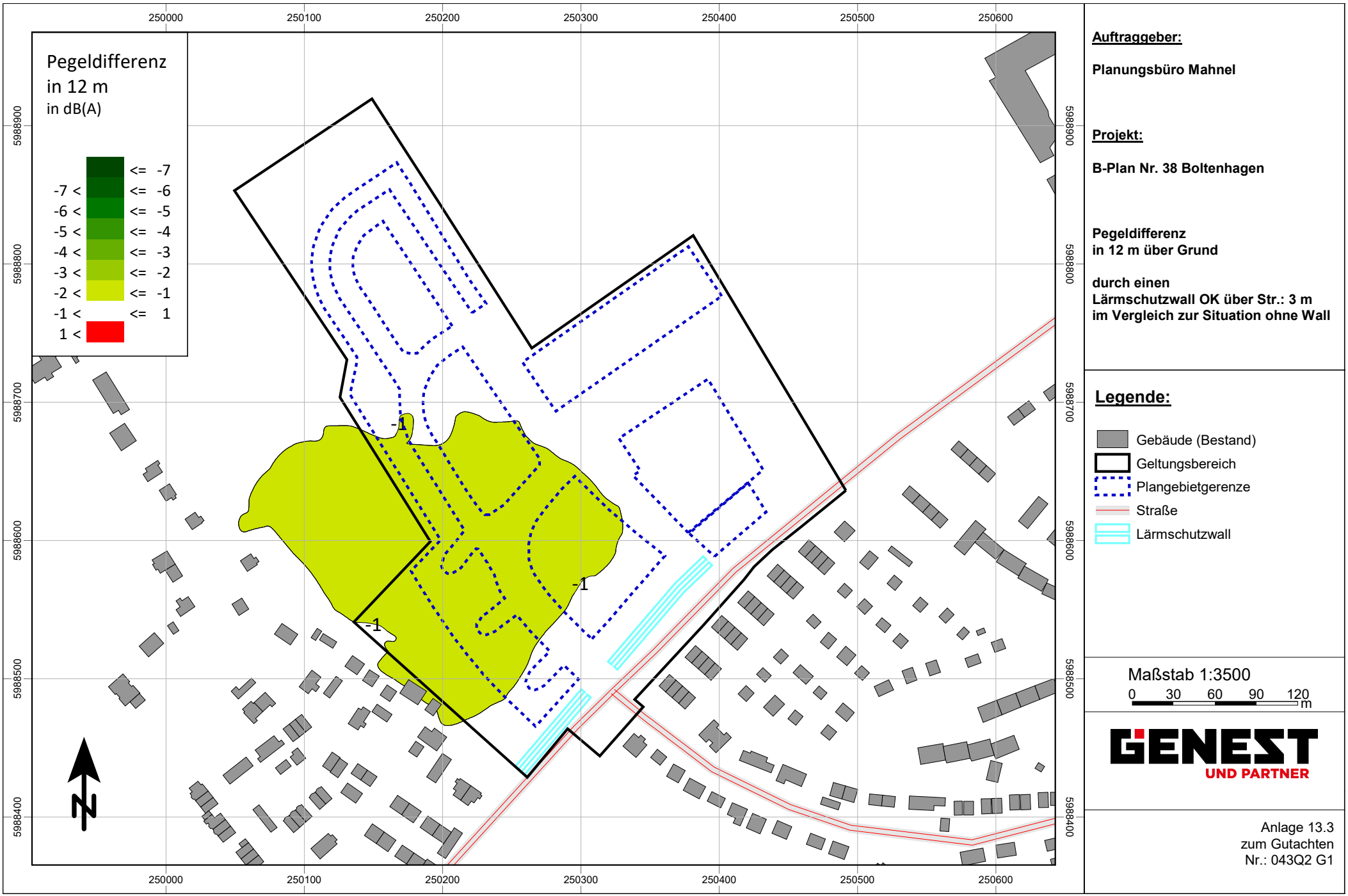
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.2
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 12 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

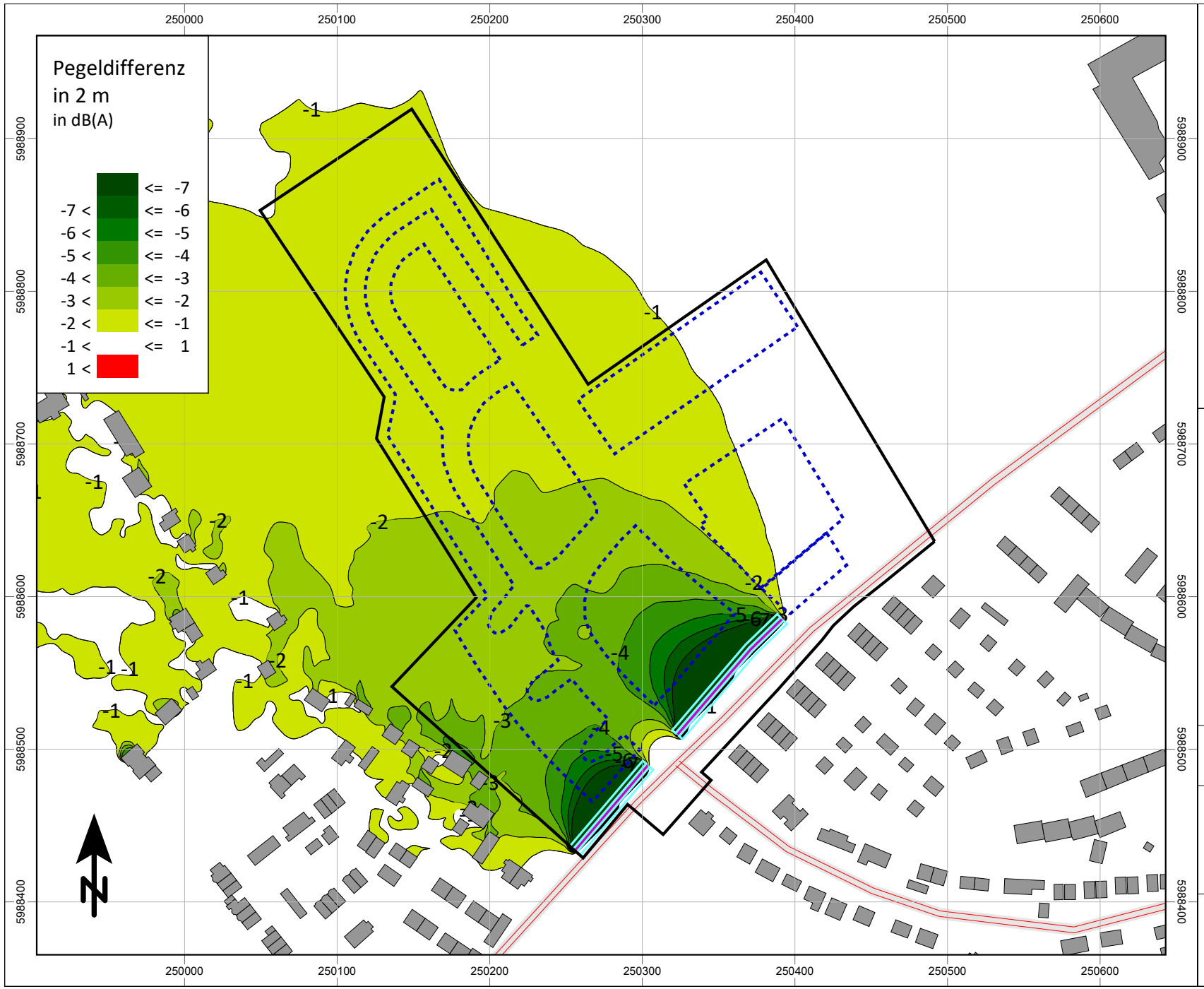
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.3
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 2 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

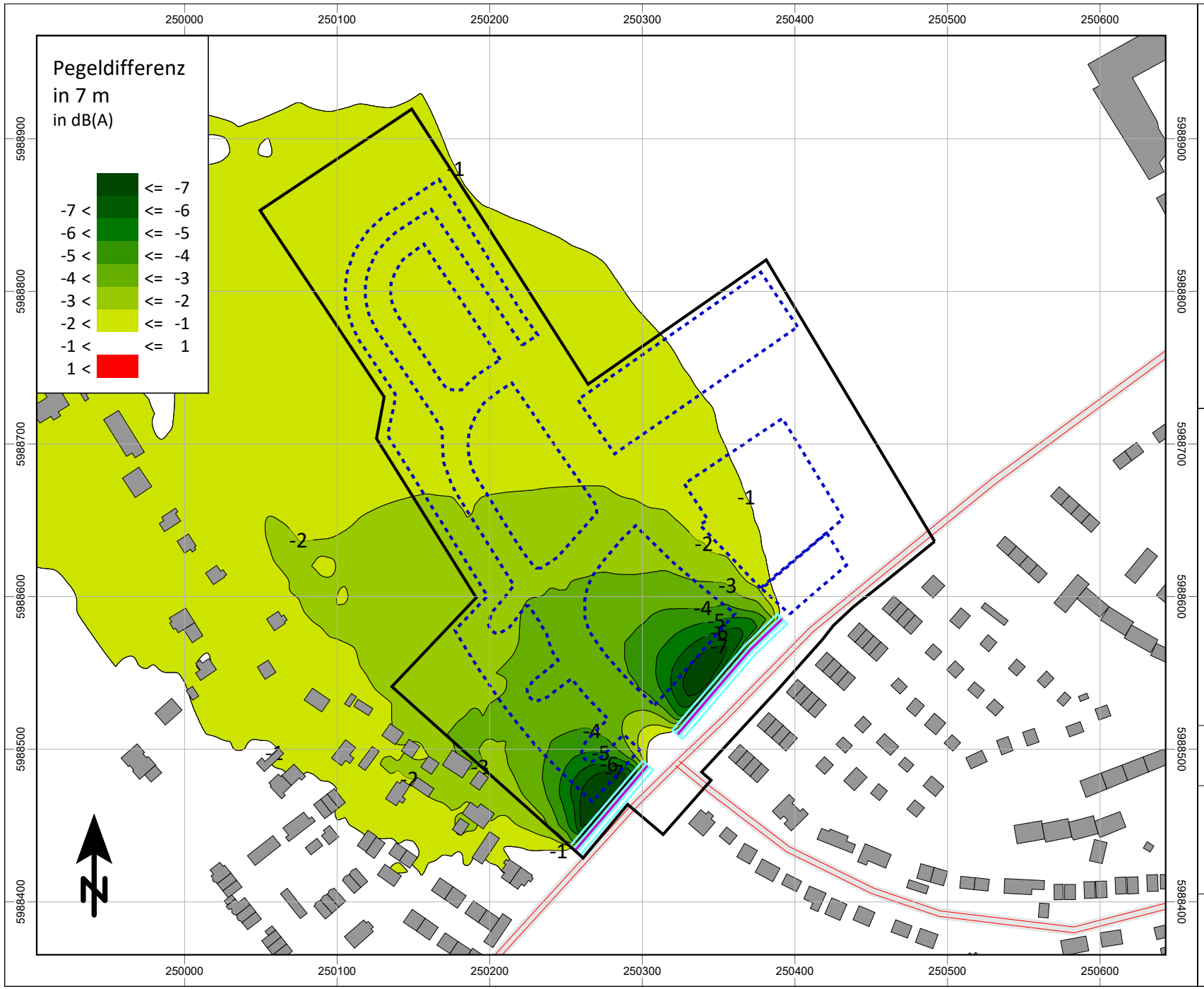
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Wand

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.4
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 7 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

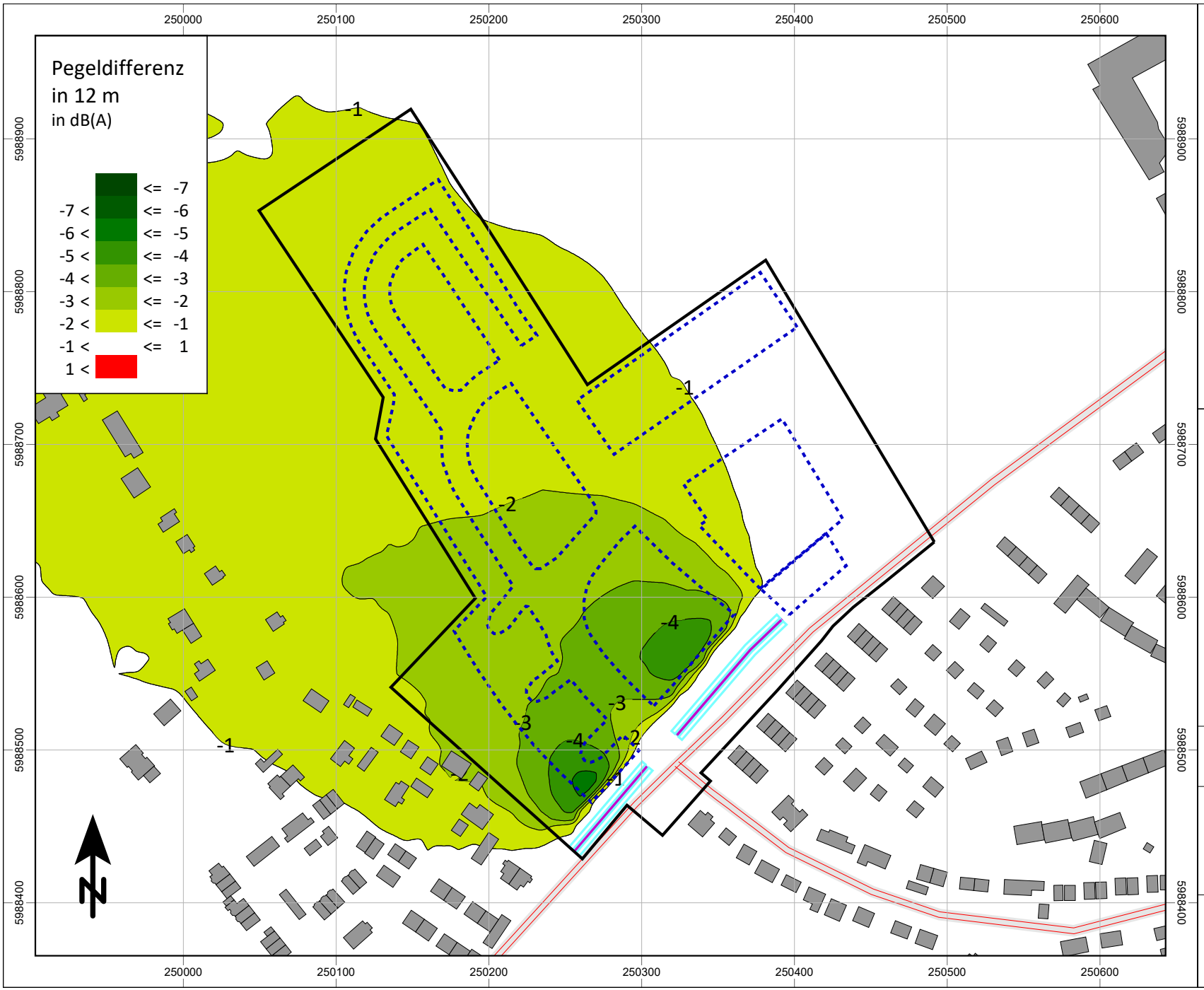
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Wand

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.5
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 12 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 6 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

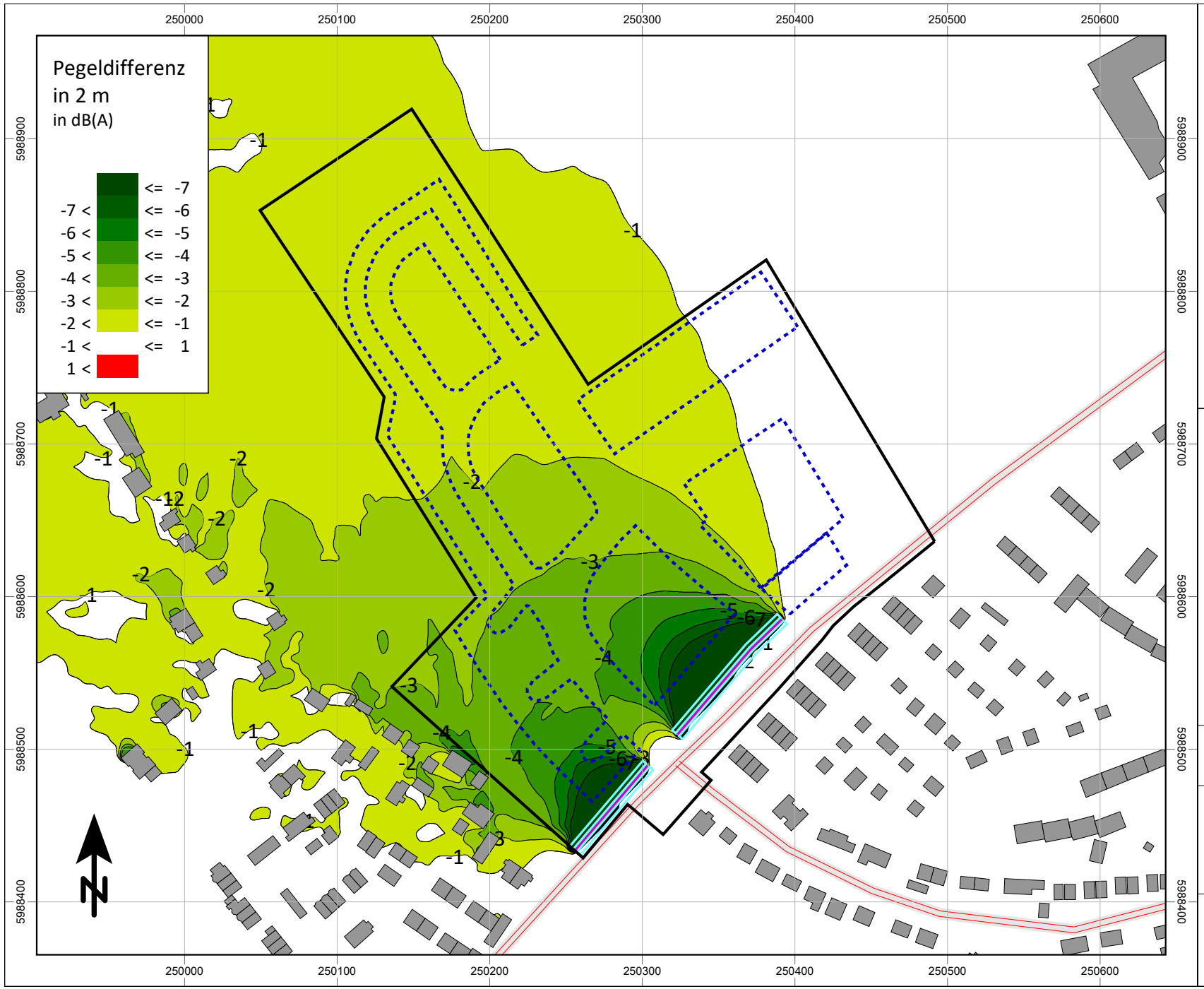
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Wand

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.6
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 2 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

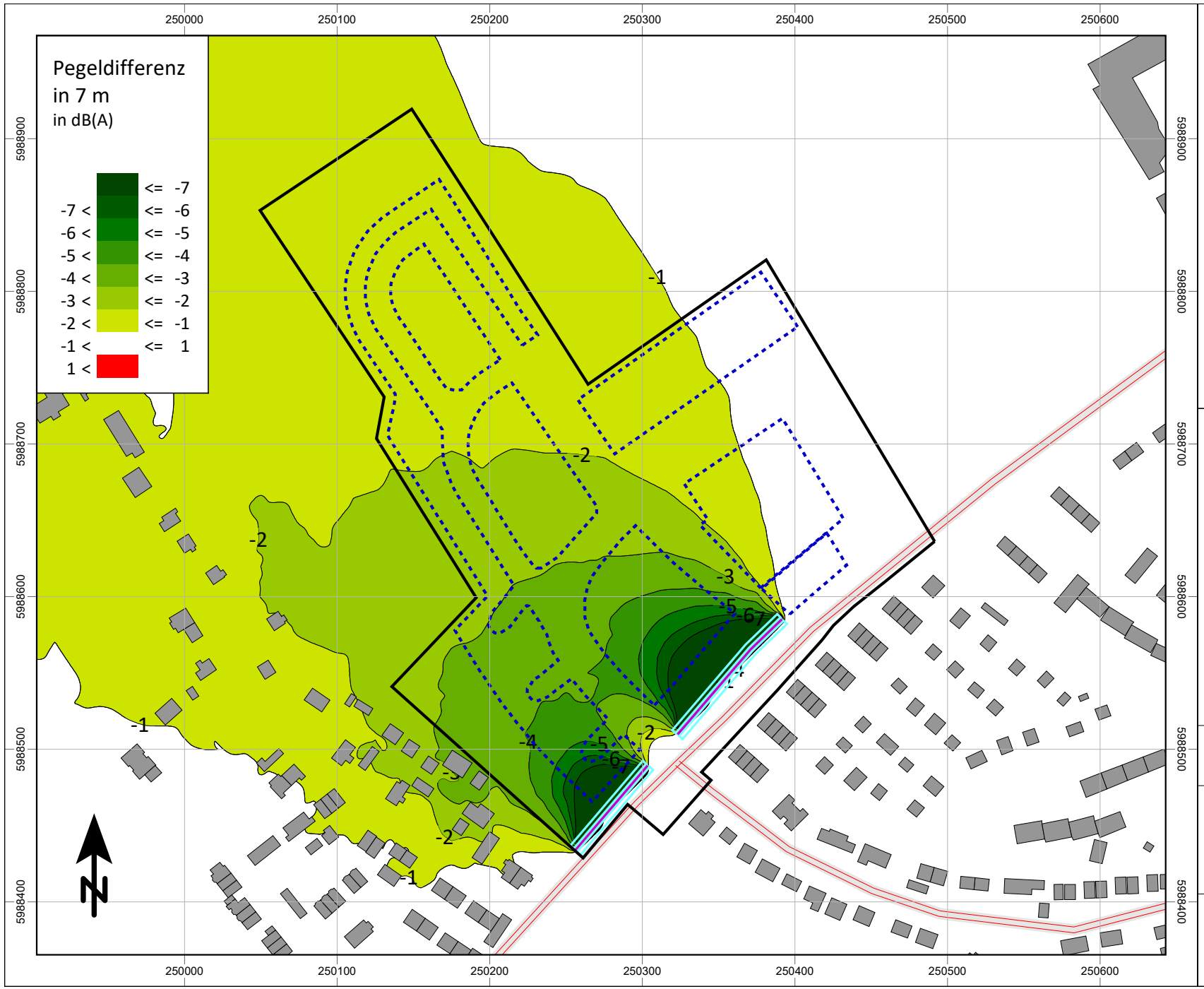
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Wand

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.7
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 7 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

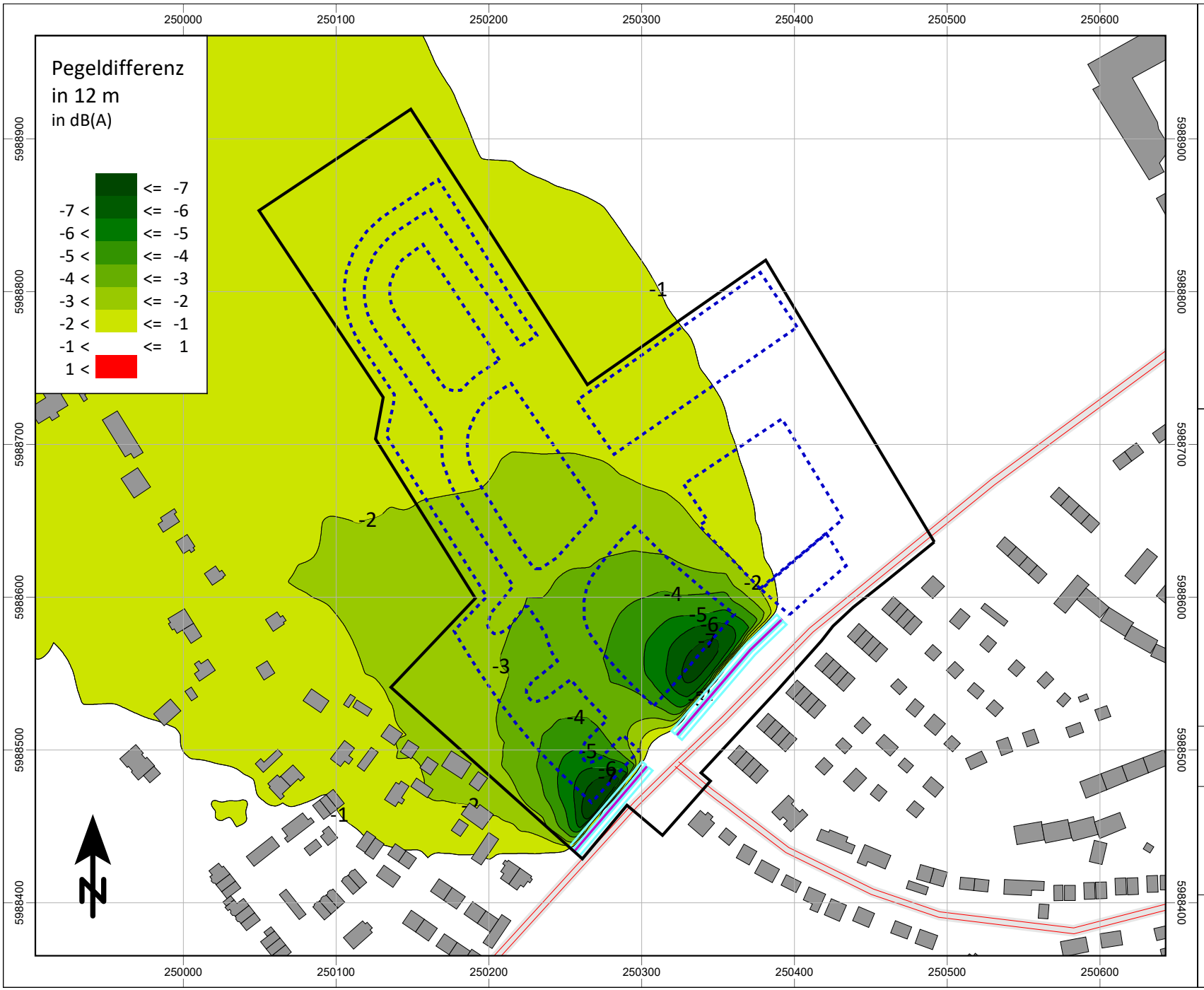
- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Wand

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.8
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Pegeldifferenz
in 12 m über Grund

durch einen
Lärmschutzwall OK über Str.: 3 m
Lärmschutzwand OK über Str.: 9 m
im Vergleich zur Situation ohne Wall

Legende:

- Gebäude (Bestand)
- Geltungsbereich
- Plangebietgerenze
- Straße
- Lärmschutzwall
- Wand

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 13.9
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1



Auftraggeber:

Planungsbüro Mahnel

Projekt:

B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
Maximum aus
$L_a = IRW_T + L_{rT} + 3$
und
$L_a = IRW_N + L_{rN} + 13$

Legende:

- Gebäude (Bestand)
- Baugrenze
- Straße
- Geltungsbereich

Maßstab 1:3500

0 30 60 90 120 m

GENEST UND PARTNER

Anlage 14
zum Gutachten
Nr.: 043Q2 G1

LIGHT HOUSE – Projekt- und Vorhabenbeschreibung

Einreichung zur raumordnerischen Prüfung
Mecklenburg-Vorpommern

Stand: 26.05.2025

Vorhabenträger: Adventure Park Boltenhagen GmbH

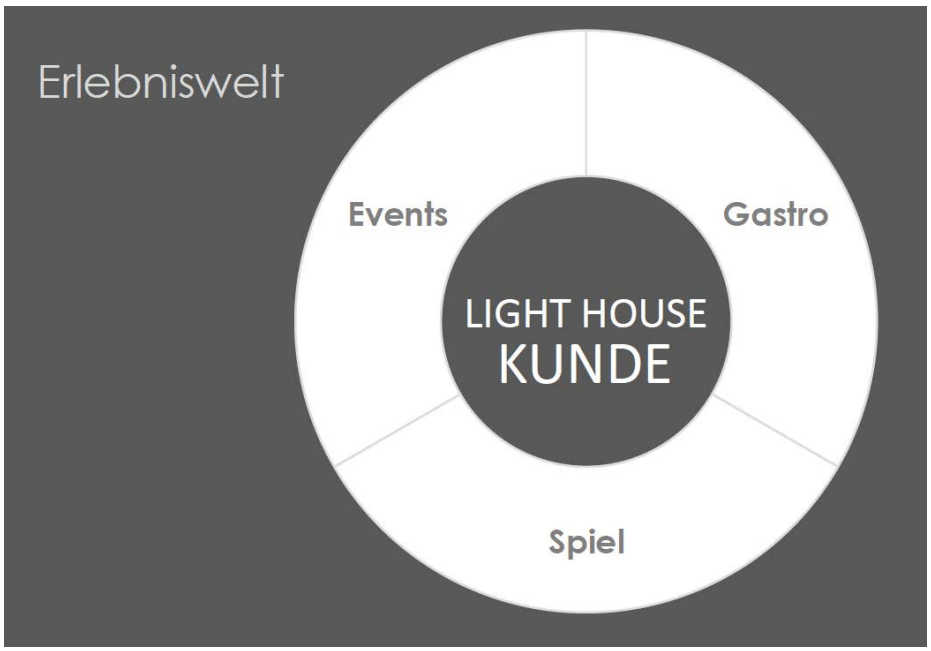


1. Projektprofil

Mit dem Projekt „LIGHT HOUSE“ entsteht im Ostseebad Boltenhagen ein modernes, ganzjährig nutzbares Freizeit- und Erlebniszentrum. In der bisherigen Kommunikation wird dies als “Familiy Entertainment Center” (FEC) bezeichnet. Das Angebot bündelt familienfreundliche Indoor-Attraktionen, integrierte Gastronomie sowie flexible Eventflächen unter einem Dach und schafft damit eine wetterunabhängige Ergänzung zum bestehenden Tourismusprofil des Ortes.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanbereichs B38 auf der Teilfläche WA1.3. Der kompakte Hauptbaukörper umfasst eine Grundfläche von rund 3.120 m² bei einer Bruttogeschossfläche von etwa 7.800 m². Ergänzt wird er durch eine eigenständige Mehrzweckhalle mit ca. 380 m² Grundfläche (BGF ca. 760 m²). Auf dem rund 14.600 m² großen Teilgrundstück entstehen etwa 120 Stellplätze auf ca. 4.200 m²; eine Teilfläche wird in der Wintersaison zu einer öffentlich zugänglichen Eisbahn umgenutzt.

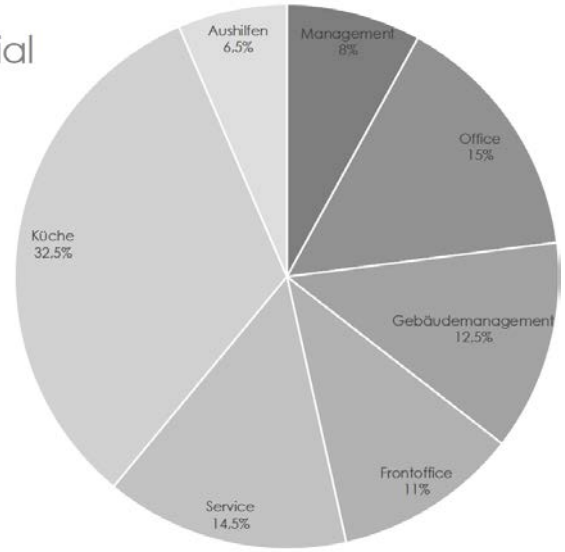
Die Investitionssumme beträgt voraussichtlich rund 24 Mio. €. Im Regelbetrieb werden etwa 38 Vollzeitäquivalente beschäftigt; zusätzliche Ausbildungsplätze sind vorgesehen.



Arbeitsplatzpotenzial

- 8 bestehende
- 30 Neue

38 Vollzeitarbeitsplätze



Nutzen und positive Effekte

- Steigerung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Boltenhagen/NWM
- Neue Zielgruppenerschließung
- Steigerung der Auslastung vorhandener Ferienappartements
- Verlängerung der Verweildauer pro Gast
- Erhöhung touristischer Einnahmen pro Gast
- Verlängerung der Saison und Ausweitung saisonaler Variabilität
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Verbesserung Lebensqualität der Anwohner

2. Standort und Einbindung

Der Standort befindet sich in touristisch geprägter Lage des Ostseebads Boltenhagen (Landkreis Nordwestmecklenburg). Die Einbindung in den B-Plan B38 gewährleistet kurze Wege zwischen Haupteingang, Parkierung und Andienung. Durch die innenliegende Ausrichtung der Attraktionen und die Konzentration lärmintensiver Nutzungen im Gebäude wird das Umfeld geschützt; eine sensible Fassaden- und Freiraumgestaltung sorgt für eine klare Adressbildung.



Projekt „LIGHT HOUSE“ Lageplan

- Investitionssumme „geschätzt“ 24.000.000 €

Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundstück B38	60.000 qm
Teilgrundstück WA1.3	14.600 qm
Grundfläche Parkplatz (120 Parkplätze)	4.200 qm
Grundfläche Gebäude	3.120 qm
Grundfläche Mehrzweckhalle	380 qm
	3.500 qm
Bruttogeschossfläche Gebäude	7.800 qm
Bruttogeschossfläche Mehrzweckhalle	760 qm



3. Nutzungskonzept

Das LIGHT HOUSE organisiert seine Attraktionen in übersichtlichen, thematischen Zonen. Zu den Kernangeboten zählen unter anderem eine Mini-City für Kinder von 0–4 Jahren, Fun- und Family-Zonen, die „Jump & Climb World“, Ropeland, ein Laser-Maze sowie Blacklight-Angebote und Adventure-Golf. Ergänzend stehen Teamspiel-Formate wie Bowling, Dart, Shuffleboard und Billard zur Verfügung. Flexible Event- und Mehrzweckflächen ermöglichen Familienfeiern, Vereinsveranstaltungen oder Firmen-Events.

Die Gastronomie ist integraler Bestandteil des Besucherflusses und umfasst mehrere Bereiche: den Pub „Twi Light“ (ca. 120 m²) mit Spielangeboten, das zentrale Restaurant „Day Light“ (ca. 300 m²) für die Gesamtversorgung, das familienorientierte Café „Mini Light“ (ca. 100 m²), die „Dark Light“ Bar (ca. 60 m²) am Blacklight-Bereich sowie das abendliche Fine-Dining-Angebot „Star Light“ (ca. 160 m²). In der kalten Jahreszeit erweitert eine Eisbahn im Außenbereich das Erlebnisangebot.

Flächenaufteilung Erdgeschoss

- 12 Bowlingbahnen
- 210 qm - Eventraum/X-Wall
- 294 qm - Billiard, Dart
- 311 qm - Gastronomiefläche
  - + 274 qm Küche
  - + 162 qm Weinbar
  - + 114 qm Lounge & Kaminzimmer



Flächenaufteilung **Obergeschoss**

- 155 qm - Ropeland (Deckenhöhe 6m)
- 144 qm - Laser Maze (niedrig)
- 241 qm - Laser Tag (Deckenhöhe 6m)
- 200 qm - Questroom
- 447 qm - FunPark (Deckenhöhe 6m)
- 377 qm - Kleinkinderland/Kinderland mit Cafe
- 730 qm - Jumphalle (Deckenhöhe 6m)



Flächenaufteilung **ZE**

Auf 1.200 qm Grundfläche

- 250 qm - Büros
- 860 qm - Black Light Minigolf



Auch für das leibliche Wohl ist gesorgt.

Pub	Twi Light	120 qm	Bowling, Dart, Shuffleboard, Billiard
Hauptrestaurant	Day Light	300 qm	Gesamtes LIGHT HOUSE
Café	Mini Light	100 qm	Mini-City, Zwergenland
Golf Bar	Dark Light	60 qm	Blacklight Adventure Golf
Fine Dining	Star Light	160 qm	nur Abends geöffnet

Es wird als Zielgruppe die gesamte Familie angesprochen. Anbei der Auszug der Angebote pro Altersgruppe:

Kinder 0–4 Jahre (Kleinkinderbereich auf 250 qm)

- Mini-Spielstrukturen
- Motorik-Spiele
- Softball, Rutschen
- Location separat mit modularen Zäunen und Elterncafe







Kinder ab 4 Jahre (zum Teil unter Aufsicht)

- Vielseitige Eventflächennutzung als virtuelles Spielzimmer
- Indoor Abenteuer & Bewegungswelt
  - Lazer Maze
  - FunPark
  - Jump & Climb World
  - Ropeland













„Wir sind aktiv!“

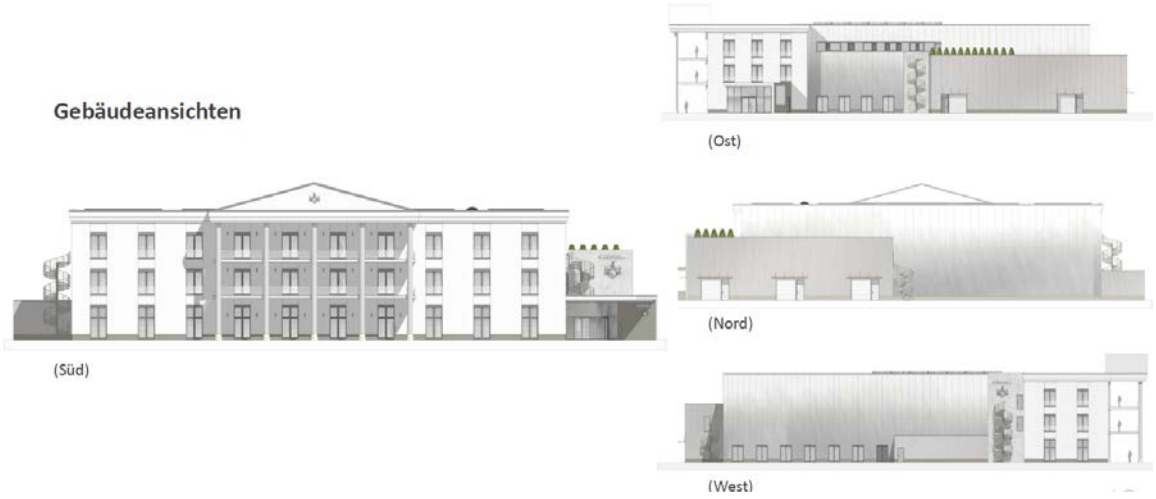
- Bowling
- Dart
- Shuffleboard
- Billiard





4. Architektur und Gestaltung

Architektonisch setzt das Projekt auf einen klar strukturierten Hallenbau mit hoher Flexibilität im Inneren. Eine zentrale Promenade verbindet die wichtigsten Zonen und ermöglicht gute Sichtbeziehungen, intuitive Orientierung und getrennte Wege für Besucherinnen und Besucher sowie Personal. Robuste, kinderfreundliche Materialien, eine ausgewogene Lichtführung und barrierefreie Erschließung (Aufzüge, schwellenarme Zugänge, Leitsysteme) sichern hohe Aufenthaltsqualität.





5. Betrieb und Organisation

Der Betrieb ist ganzjährig vorgesehen, mit erweiterten Öffnungszeiten an Wochenenden und in Ferienzeiten. Die Organisation legt besonderen Wert auf Sicherheit und Hygiene: überwachte Spielzonen, klare Haus- und Brandschutzregeln, geregelte Besucherströme sowie definierte Reinigungs- und Wartungsroutinen für Technik und Attraktionen. Lieferverkehre werden über eine separate Andienzone in definierten Zeitfenstern abgewickelt.

Im Vollbetrieb sind rund 38 Vollzeitäquivalente vorgesehen – verteilt auf Küche und Service, Front- und Backoffice, Gebäudemanagement und Management. Die Einrichtung von Ausbildungsplätzen ist Bestandteil der Personalplanung.

6. Nachfrage und Einzugsgebiet

Für das LIGHT HOUSE werden jährlich etwa 240.000 Besuche erwartet. Das Einzugsgebiet umfasst neben den Einwohnerinnen und Einwohnern Boltenhagens und der direkten Umgebung insbesondere Gäste aus einem Umkreis von bis zu einer Stunde Fahrzeit sowie die touristischen Übernachtungsgäste des Ostseebads und der Region Nordwestmecklenburg. Als wetterunabhängige Attraktion stärkt das Projekt die Nebensaison und dient in den Ferienzeiten als Schlecht-Wetter-Alternative.

Kundenpotenziale Einwohner und anwohnende touristische Tagesgäste*

Ort	Einwohner	Einzugs-gebiet	Besuche pro Jahr	mögliche Anzahl Besuche pro Jahr	erwartete Anzahl pro Jahr		Annahmen
					Faktor	Besucher	
Boltenhagen	2.300	unmittelbar	2	4.600	2/3	3.000	Jeder Bürger 1,3x pro Jahr, manche gar nicht oder 1x pro Monat
Klütz	3.000		2	6.000	2/3	4.000	
Kalkhorst	1.800	nah	1,5	2.700	1/2	1.350	Jeder Bürger 0,75x pro Jahr: Firmenfeier, Familienfest, Treffen mit Freunden, Neugierde
Damshagen	1.250		1,5	1.875	1/2	900	
Dassow	2.500		1,5	3.750	1/2	1.900	
Grevesmühlen	10.400		1,5	15.600	1/2	7.800	
Warnow	900		1,5	1.350	1/2	700	
Hohenkirchen	1.200		1,5	1.800	1/2	900	
GESAMT	**23.350**			37.675	**20.000**		
	Anwohner*						
Rest NWM	130.000	fern	0,2	26.000	1/2	13.000	Boltenhagen hat pro Jahr 660.000 Tagesgäste mit 220.000 Parkvorgängen: Darunter sind auch festansässige Anwohner, die zum touristischen Tagesgast wurden.
Schwerin	230.000		0,1	23.000	1/2	11.500	
Ludwigslust/Parchim	210.000		0,1	21.000	1/2	10.500	
Landkreis Rostock	220.000		0,1	22.000	1/2	11.000	
Lübeck	220.000		0,05	11.000	1/2	5.000	
Herzogtum Lauenburg	200.000		0,05	11.000	1/2	5.000	
GESAMT	**1.200.000**			197.000	**56.000**		

*Es handelt sich hierbei um festansässige Anwohner, die zum touristischen Tagesgast werden:
Sie verlassen ihr übliches Wohn- und Arbeitsumfeld, um sich temporär in unserem Light House oder in Boltenhagen aufzuhalten.

Kundenpotenziale touristische Übernachtungsgäste

Ort	Gäste pro Jahr	Übernachtungen pro Jahr	erwartete Anzahl pro Jahr		Annahmen
			Faktor	Besucher	
Boltenhagen	230.000	1.200.000	0,5	115.000	Jeder 2. Gast
NWM, ohne Boltenhagen	430.000	1.300.000	0,15	ca. 65.000	Jeder 7. Gast

Kundenpotenziale Gesamt

	Gesamt	erwartete Besucher pro Jahr
Einwohner unmittelbar/nah Boltenhagen	23.000	ca. 20.000
Anwohner mit Bezug Anfahrt ca. 1 Stunde	1.200.000	ca. 56.000
Touristische Übernachtungsgäste BH	230.000	ca. 115.000
Touristische Übernachtungsgäste NWM ohne BH	430.000	ca. 64.500
Kundenpotenzial GESAMT		**255.000**
Erwartete Anzahl Besucher GESAMT		240.000
Gerechnetes Potenzial Adventure Golf		20.000
Gerechnetes Potenzial Light House		220.000

7. Erschließung und Verkehr

Die Besucherinnen und Besucher erreichen das Areal über eine interne Zufahrt; es stehen ca. 120 Stellplätze zur Verfügung. Ein Parkraummanagement sorgt für geordnete Spitzen in hochfrequenten Zeiten. Das Projekt ist fuß- und radläufig erschlossen; zusätzliche Fahrradabstellanlagen sind vorgesehen. Die ÖPNV-Anbindung wird mit dem Aufgabenträger abgestimmt, inklusive der Möglichkeit, bei Großereignissen Sonderverkehre einzusetzen.

8. Nachhaltigkeit, Umwelt und Technik

Das technische Konzept zielt auf energieeffiziente Anlagen und eine vorausschauende Haustechnik. Optionen wie Photovoltaik und Gründächer werden in der weiteren Planung geprüft. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sind Retentions- und Versickerungsmaßnahmen mit Überflutungsvorsorge vorgesehen. Die innenliegende Ausrichtung der Attraktionen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen reduzieren Immissionen; eine schalltechnische Betrachtung für Parkplatz- und Lieferverkehre ist eingeplant.

Naturschutz- und Artenschutzbelange (FFH/SPA, Biotope) werden im weiteren Verfahren geprüft und fachgutachterlich bewertet. Ein Brandschutzkonzept einschließlich Räumungsorganisation für Event- und Spitzenlastbetrieb wird erstellt.

9. Planungsstand und weiteres Vorgehen

Das Vorhaben befindet sich in der vertiefenden Vorplanung. Für die weitere Qualifizierung sind Fachgutachten zu Verkehr und Stellplätzen, Schall, Umwelt/Artenschutz, Baugrund/Boden, Entwässerung sowie Brandschutz vorgesehen. Die planungsrechtliche Einbindung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans B38 (Teilbereich WA1.3); erforderliche Detailfestsetzungen werden in Abstimmung mit der Gemeinde erarbeitet. Dieser Teilbereich darf unter keinen Umständen für Wohnbebauung in Betracht gezogen werden.

10. Wirtschaftliche und regionale Effekte

LIGHT HOUSE stärkt den Tourismusstandort Boltenhagen nachhaltig: Neue Arbeitsplätze, zusätzliche Wertschöpfung für Gastronomie, Beherbergung und Handel sowie eine bessere Auslastung in Nebenzeiten sind zu erwarten. Durch die Bündelung vielfältiger Angebote unter einem Dach entsteht ein niedrigschwelliger Freizeitort für Einheimische und Gäste gleichermaßen. Es handelt sich hierbei um ein Leuchtturmprojekt für das gesamte Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Investitionssumme

Grundstück	1.000.000 €	14.600 qm x 60,-€/qm, Grundsteuer, Notar
Planungskosten	1.000.000 €	Vorplanung, Architektenleistung, Gutachten, Statik
Erschließungskosten	800.000 €	gerechnet mit 55,-€/qm
Straßenbau	500.000 €	*Angebot, Willy Johannes Bau GmbH & Co. KG
Parkplatz	500.000 €	*Angebot, Willy Johannes Bau GmbH & Co. KG
Außenanlage	1.600.000 €	400,-€/qm gerechnet, Angebot folgt, PGG Potsdamer Gartengestaltung GmbH
Bauwerk | Konstruktion	8.000.000 €	*Angebot Willy Johannes Bau GmbH & Co. KG
TGA	3.000.000 €	*Angebot Willy Johannes Bau GmbH & Co. KG
Innenausbau	7.600.000 €	1.000,-€/qm gerechnet, Angebot folgt
Gesamt	**24.000.000 €**	