

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/16/10545			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 08.06.2016 Verfasser: Carola Mertins			
13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee - Billigung des Vorentwurfes -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche als sonstiges Sondergebiet SO Sport/ Freizeit gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben "Senioren-Pflegeheim" ist somit nicht gegeben.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 den Beschluss zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 25. Mai 2016.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss besteht das Planungsziel in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für

- den Neubau eines Senioren-Pflegeheimes mit 90 Plätzen,
- die Errichtung von baulichen Anlagen für Wohnraum des Dienstpersonals.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele soll mit dem Vorentwurf eine entsprechende Darstellung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung dessen, dass die Gemeinde hier nur Wohnraum in direkter Verbindung mit dem Pflegeheim - nämlich zugunsten des pflegeheimzugehörigen Personals - zulassen will, da für alle anderen

Personengruppen hinreichend Wohnflächen im restlichen Gemeindegebiet vorhanden sind, wird eine Darstellung der gesamten Fläche als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim vorgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den südlichen Teilbereich wären dann die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festzusetzen.

Als Alternative für den südlichen Teilbereich kommt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Personalwohnungen in Betracht.

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 bearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten durch die Ostseeallee,
 - im Südosten durch den östlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes",
 - im Südwesten durch Grünfläche,
 - im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.
2. Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
3. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
6. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

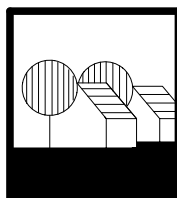
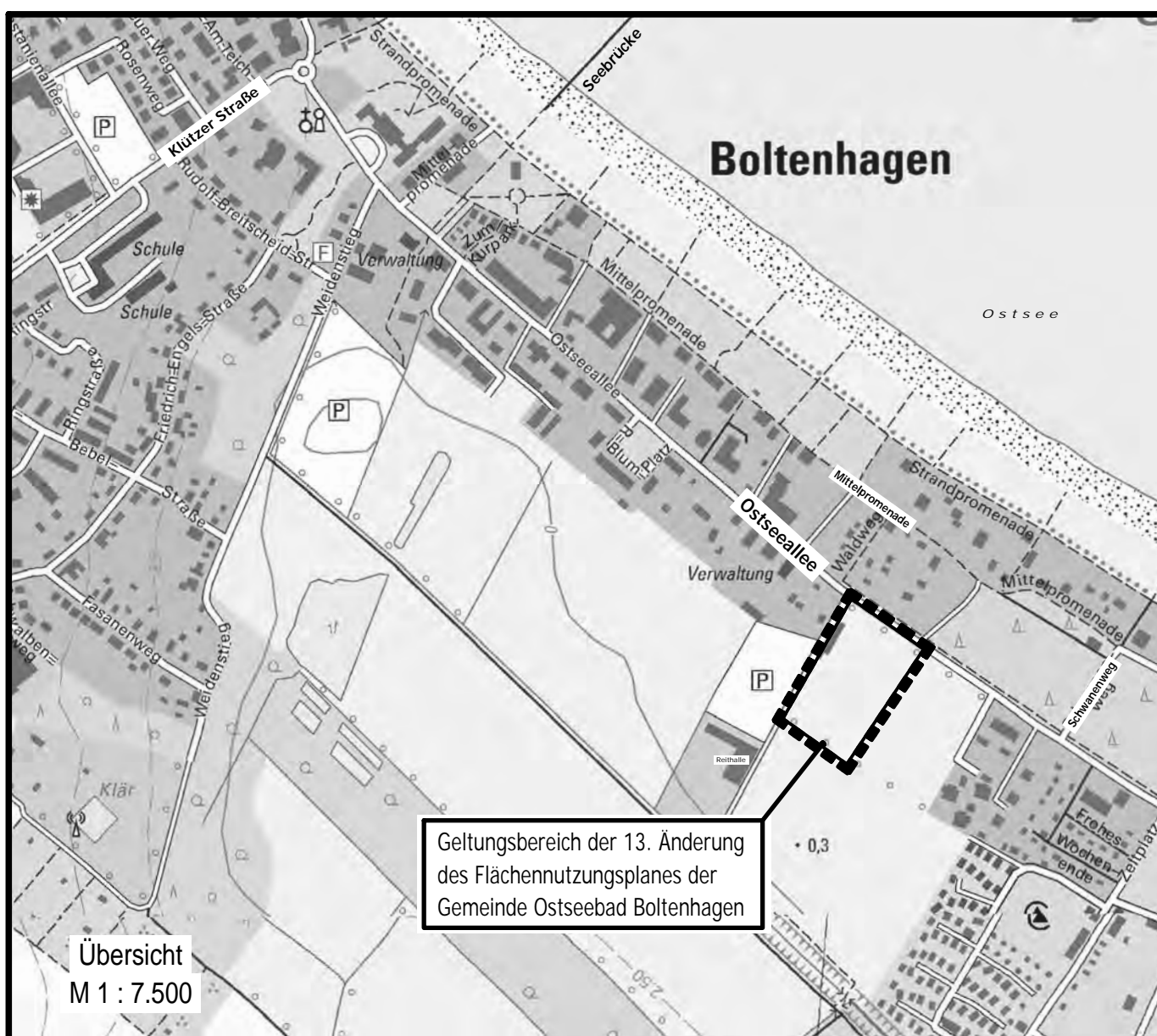
Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

im Zusammenhang mit dem
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim"
des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen
südlich der Ostseeallee



Planungsbüro Mahnel

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

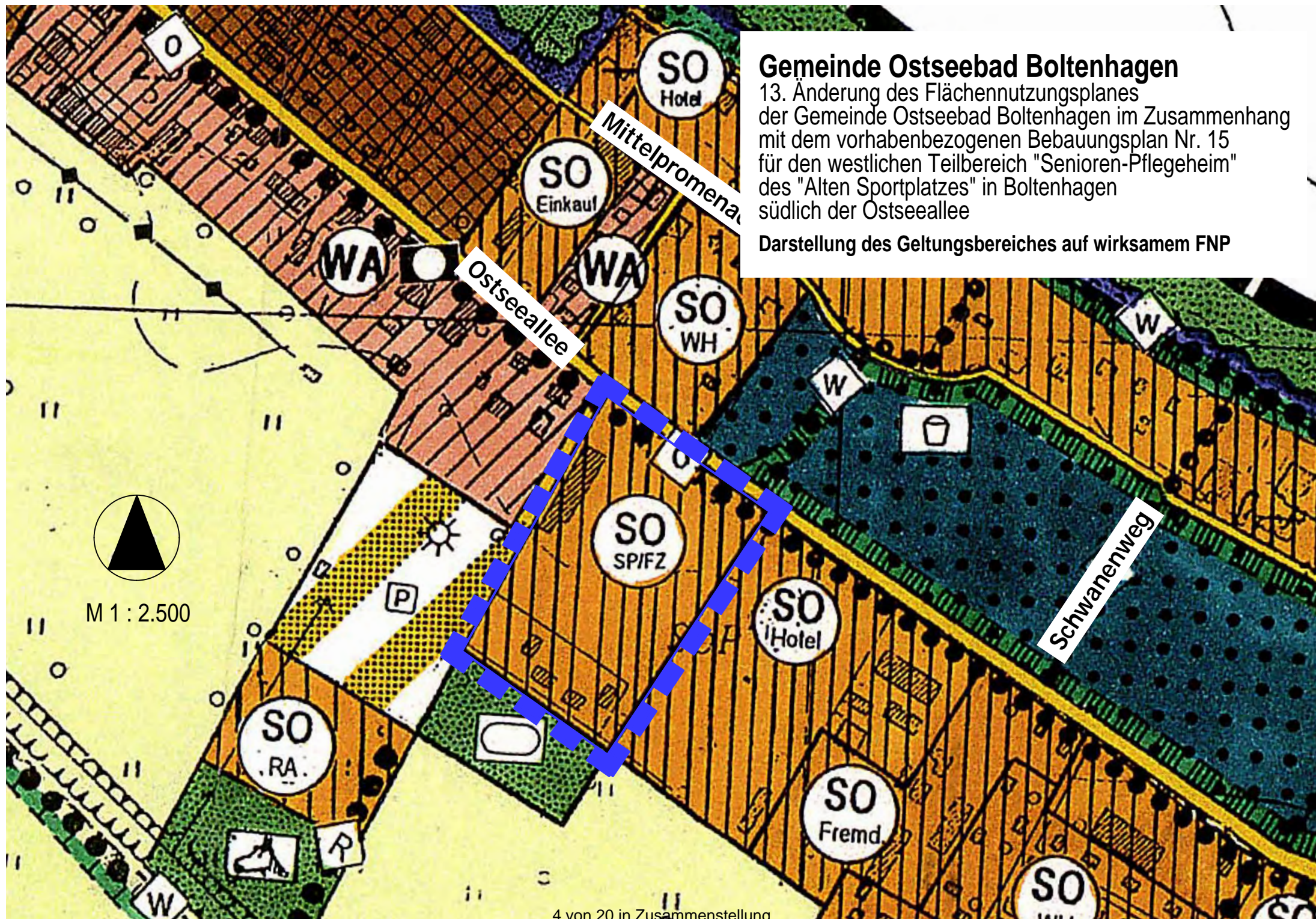
Planungsstand: 21. Juni 2016

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

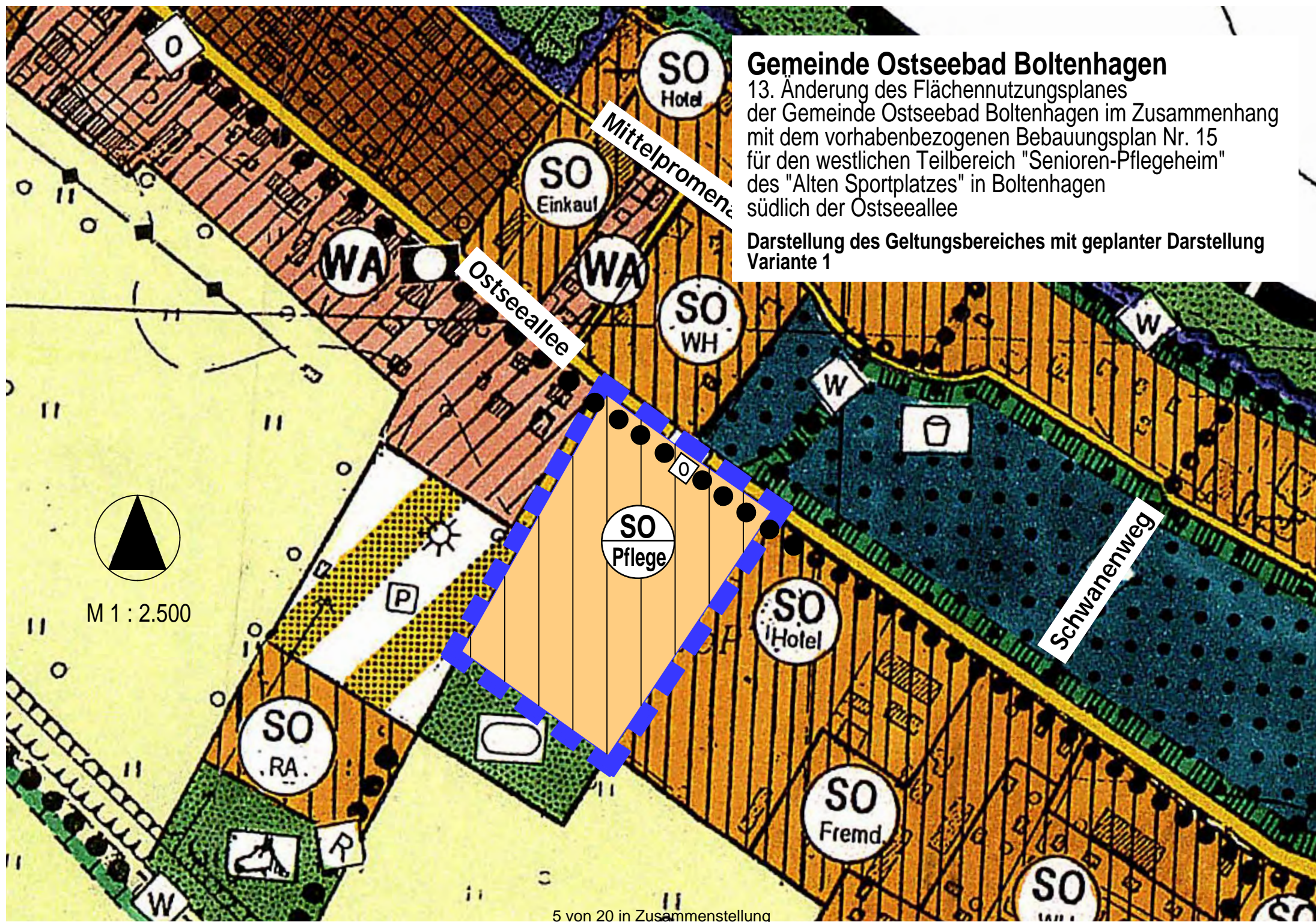
Darstellung des Geltungsbereiches auf wirksamem FNP



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang
mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim"
des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen
südlich der Ostseeallee

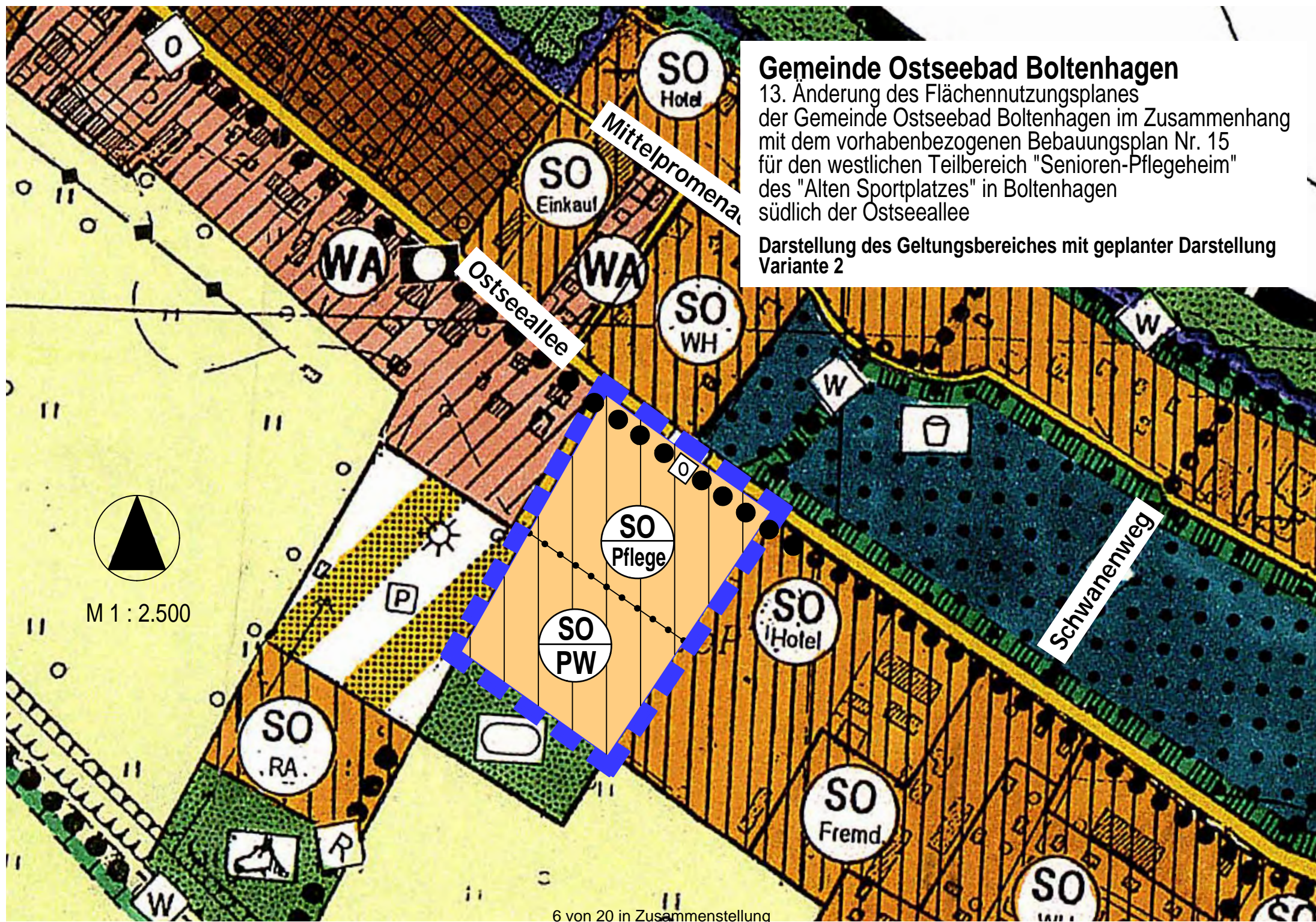
Darstellung des Geltungsbereiches mit geplanter Darstellung
Variante 1



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

Darstellung des Geltungsbereiches mit geplanter Darstellung Variante 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

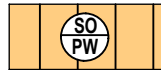


Sonstiges Sondergebiet Sport/ Freizeit
(gem. Par. 11 BauNVO)

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim
(gem. Par. 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet Personalwohnen
(gem. Par. 11 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR
UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE



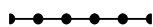
überörtlicher Ostsee-Fernwanderradweg
(Priwall-Usedom)

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



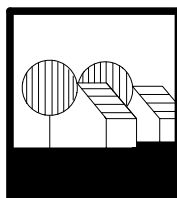
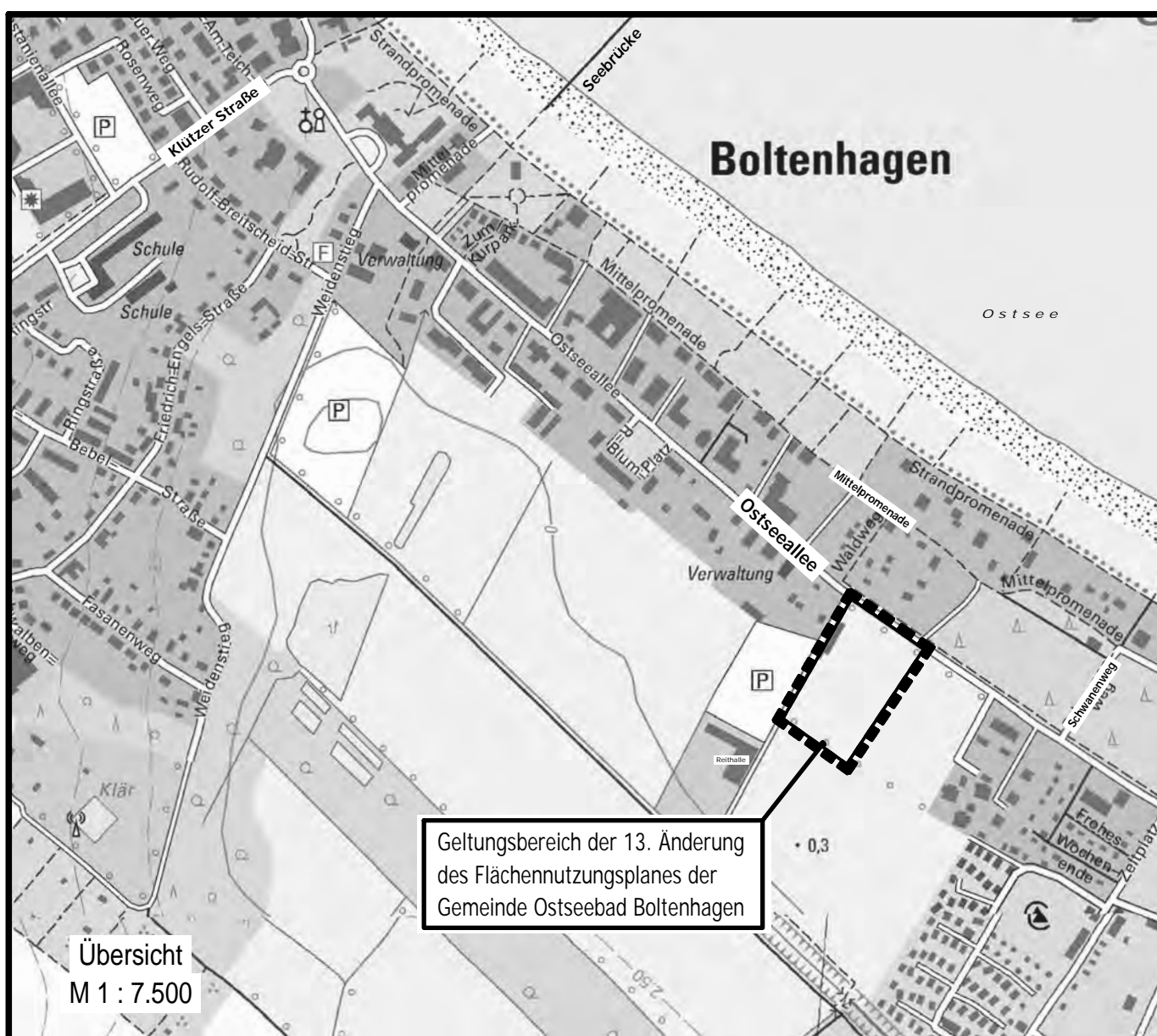
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen-
Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung
des Flächennutzungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier von
Baugebieten

BEGRÜNDUNG ZUR 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

im Zusammenhang mit dem
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim"
des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen
südlich der Ostseeallee



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. Juni 2016

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bestand	3
1.1 Innerhalb des Plangebietes	3
1.2 Außerhalb des Plangebietes	3
1.3 Naturräumlicher Bestand	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3. Planungsziele	6
4. Bestandteile der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
5. Rechtsgrundlagen	8
6. Flächenbilanz	8
TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	10
1. Anlass und Aufgabenstellung	10
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	10
3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	10
4. Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	10
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	10
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	10
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	10
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	10

8.	Zusätzliche Angaben	10
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	10
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	10
9.	Zusammenfassung - Umweltbericht	11
TEIL 3 Ausfertigung		12
10.	Beschluss über die Begründung	12
11.	Arbeitsvermerke	12

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bestand

1.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Ostseeallee.

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

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

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

1.2 Außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzt die Ostseeallee an, welche als Hauptverkehrsachse im Ort dient.

Nördlich der Ostseeallee befindet sich kleinteilige Bebauung, die in eine waldähnliche Struktur eingebettet wurde. Nach Auskunft des Forstamtes sind diese Flächen nicht als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V einzuschätzen. Östlich an diese Flächen (nördlich der Ostseeallee) anschließend, erstreckt sich innerörtlich der Küstenwald (ab einschl. Flurstück 92/7). Der Küstenwald erstreckt sich noch weiter in östliche Richtung.

Die genaue Abgrenzung des Waldes ist auf Ebene des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich der östliche Teil des "Alten Sportplatzes".

Südlich befindet sich Grünland.

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

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

1.3 Naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich südlich der Straße „Ostseeallee“ in Boltenhagen zwischen dem Weg zur Reithalle und dem Hotel „Haus Boltenhagen“ und ist etwa 290 m von der Ostseeküste (Boltenhagenbucht) entfernt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortstraße „Ostseeallee“. In nördlicher Richtung daran anschließend befindet sich ein Küstenwald aus Kiefern und Eichen. Östlich wird das Plangebiet von der Grünfläche eines brachliegenden Sportplatzes und südlich von landwirtschaftliche genutzter Grünlandfläche begrenzt. Im Westen grenzt die Zufahrt zur Reithalle mit anschließender Wohnbebauung und einem Parkplatz an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst vorwiegend Flächen eines ehemaligen Sportplatzes. Der Sportplatz wird nicht mehr genutzt. Es hat sich eine von Gräsern dominierende Vegetation entwickelt, die von einigen Stauden durchsetzt ist. Anzeichen einer beginnenden Sukzession ist durch vereinzelt Aufkommen von jungen Eichen

erkennbar. Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung als Sportplatz wird diese Grünfläche dem Biotoptyp nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) zugeordnet. Innerhalb dieser Grünfläche haben sich im nordwestlichen Bereich ein kleines (ca. 45 m²) und ein großes Sanddorngebüsch (ca. 300 m²) entwickelt, die durch die Ausläuferbildung des Sanddorns allmählich zusammenwachsen. Daher werden diese Sanddorngebüsche als ein zusammenhängendes Biotop angesehen und dem Biotoptyp Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) zugeordnet. Naturnahe Gebüsche mit einer Mindestgröße von 100 m² sind gesetzlich geschützt. Demnach ist das Sanddorngebüsch gemäß § 20 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop.

„Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, sind unzulässig“ (§ 20 (1) NatSchAG M-V). „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 (2) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (2) 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).

Aufgrund der Größe und des dichten Bewuchses des Sanddorngebüsches kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Gebüsch als Brut- und Lebensraum für Vögel dient.

Am nördlichen Plangebietsrand erstreckt sich eine ältere Strauchhecke mit einzelnen Überhältern (eine Birke, drei Linden, zwei Stiel-Eichen), die von Hainbuchen dominiert wird. Aufgrund der Siedlungslage wird die Hecke als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) aufgenommen. Die Überhälter weisen alle, bis auf die Stiel-Eiche, Stammumfänge von > 100 cm auf. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Stiel-Eichen weisen eine einseitige Krone auf und sind tief beastet. Beide besitzen je einen Stammumfang von 94 cm. Gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Baumschutzsatzung) vom 27.08.2001 sind Eichen ab einem Stammumfang von 30 cm geschützt.

„Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten“ (§ 18 (2) NatSchAG M-V). „Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen“ (§ 18 (3) NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 (2) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Rodung 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).

Die Sanddorngebüsche und die straßenparallele Hecke mit Überhältern bieten aufgrund ihrer Größe und ihres Alters sowohl Brut- und Lebensräume v.a. für Vögel. Die Hecke dient zugleich als Lärm- und Sichtschutz. Daher sollten diese Biotope erhalten bleiben und in die Planung mit einbezogen werden.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein zum Teil verfallenes Gebäude, welches dem Biotoptyp Brachfläche der Siedlungsgebiete (OBS) zugeordnet wird. An der nördlichen und östlichen Seite haben sich einzelne Gehölze (PWY), vorwiegend Eschen-Ahorne, etabliert. Im Alter werden Eschen-Ahorne in der Krone brüchig und sind damit windbruchgefährdet. Vom Bundesamt für Naturschutz wird der Eschen-Ahorn als invasive Art eingestuft. Demnach werden die Eschen-Ahorne nicht als erhaltenswert angesehen. Dennoch ist der nördlich des leerstehenden Gebäudes wachsende Eschen-Ahorn gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützt und bei Rodung ist ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzsatzung zu erbringen.

An der Zufahrt zur Reithalle befindet sich westlich des leerstehenden Gebäudes eine Stiel-Eiche. Sie besitzt einen Stammumfang von 283 cm und weist nur einzelne trockene Äste auf. Aufgrund ihres Stammumfangs ist die Stiel-Eiche gemäß § 18 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschützter Baum. Die Stiel-Eiche ist nicht direkt vom Eingriff betroffen, jedoch liegt ihr Wurzelschutzbereich (1,5 m zuzüglich Kronentraufe) zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Stiel-Eiche erhalten bleiben. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Baumes bietet er vielen Vögeln und Insekten einen Nahrungs- und Lebensraum. Der Abriss des leerstehenden Gebäudes sollte die Standsicherheit der Stiel-Eiche nicht beeinträchtigen. Stiel-Eichen bilden ein tiefreichendes Wurzelsystem (Abbildung 1).

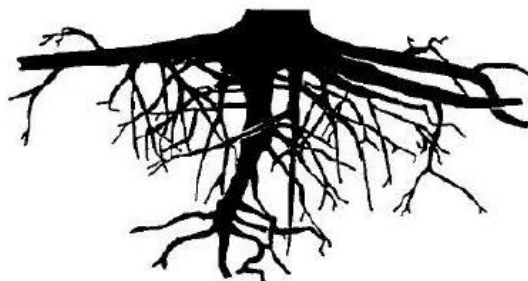


Abbildung 1: Typische Silhouette eines ungehindert entwickelten Wurzelsystems der Stiel-Eiche (*Quercus robur*) (Quelle: Polomski, J. & Kuhn, N. (2001). Wurzelhabitus und Standfestigkeit der Waldbäume. Forstw. Cbl., 120, Seite 303 – 317)

Im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gehölzbestand. In diesem Gehölzbestand haben sich, angrenzend an die Grünfläche des brachliegenden Sportplatzes, Siedlungsgebüsche, die vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet werden und ein Siedlungsgehölz, welches von Kiefern und Eichen dominiert wird, entwickelt. Zwischen diesem Gehölzbestand und der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein eingezäunter Garten mit einem Gartenhaus und einzelnen Gehölzen.

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine aus älteren Pappeln bestehende Baumreihe. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches hat sich nördlich der Baumreihe aus Pappeln eine Baumgruppe aus Eiche, Kastanie und Birke entwickelt. Diese Bäume besitzen alle Stammumfänge von > 100 cm. Demnach sind sie gemäß §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

3. Planungsziele

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten.

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist diese Fläche als sonstiges Sondergebiet SO Sport/ Freizeit gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit dem geplanten Vorhaben "Senioren-Pflegeheim" ist somit nicht gegeben.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 den Beschluss zur Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 25. Mai 2016.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss besteht das Planungsziel in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für

- den Neubau eines Senioren-Pflegeheimes mit 90 Plätzen,
- die Errichtung von baulichen Anlagen für Wohnraum des Dienstpersonals.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele soll mit dem Vorentwurf eine entsprechende Darstellung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung dessen, dass die Gemeinde hier nur Wohnraum in direkter Verbindung mit dem Pflegeheim - nämlich zugunsten des pflegeheimzugehörigen Personals - zulassen will, da für alle anderen Personengruppen hinreichend

Wohnflächen im restlichen Gemeindegebiet vorhanden sind, wird eine Darstellung der gesamten Fläche als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim vorgenommen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den südlichen Teilbereich wären dann die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festzusetzen.

Als Alternative für den südlichen Teilbereich kommt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Personalwohnungen in Betracht.

Mit beiden Darstellungen wird das Wohnen lediglich als betriebsbezogenes Wohnen ermöglicht.

Im Aufstellungsverfahren sind insbesondere

- die Nachbarschaft zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und seiner Zufahrt,
- die Nähe zur Reit- und Fahrhof,
- und der Verkehr auf der Ostseeallee,
- Auswirkungen des Senioren-pflegeheimes auf die Umgebung,
- die Belange des Baumschutzes,
- die Belange der Forst,

auf mögliche Konflikte zu untersuchen. Ggf. auftretende Konflikte sind zu bewältigen.

Die verkehrliche Anbindung an das Verkehrsnetz (Ostseeallee) ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu regeln und festzusetzen.

Die Belange des Waldabstandes sind auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu regeln. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

4. Bestandteile der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus

- der Planzeichnung und
- der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Für den Vorentwurf wurden 2 Möglichkeiten für die künftigen Darstellungen für den südlichen Plangeltungsbereich vorgenommen. Die Variante 1 sieht die Darstellung des kompletten Plangebietes als sonstiges Sondergebiet Pflegeheim vor, in welchem später im südlichen Teilbereich Wohnraum für das pflegeheimzugehörige Personal geschaffen werden kann. (siehe hierzu Pkt "Planungsziele"). Die Variante 2 sieht eine Aufteilung der Baugebiete in das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim und das sonstige Sondergebiet Personalwohnen vor.

Bestandteil der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange (je nach Stand des Aufstellungsverfahrens).

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange abgestimmt.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte SO Sport/ Freizeit geht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Senioren-Pflegeheim hinaus; der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das "Senioren-Pflegeheim" umfasst nur einen Teilbereich des Sondergebietes Sport/ Freizeit.

5. Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777).

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 bearbeitet.

6. Flächenbilanz

Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergibt sich folgende Flächenbilanz. Dabei wird die Flächenermittlung für die bisherige Flächendarstellung und die künftige Flächendarstellung jeweils gesondert aufgeführt.

Flächenbilanz für bisherige Darstellung

bisherige Flächendarstellung	(in ha)
Sonstiges Sondergebiet Sport/ Freizeit	1,67 ha
Summe	1,67 ha

Flächenbilanz für Entwicklungsziel

Darstellungen der 13. Änderung (Variante 1) (in ha)	
Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim	1,67 ha
Summe Variante 1	1,67 ha

Darstellungen der 13. Änderung (Variante 2) (in ha)	
Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim	0,91 ha
Sonstiges Sondergebiet Personalwohnen	0,76ha
Summe Variante 2	1,67 ha

Die Flächenermittlung erfolgte auf Basis des Vorentwurfes, welcher auf dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen basiert. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der hier betrachteten 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes sowie Wohnraum für das pflegeheimzugehörige Personal geschaffen werden.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Prüfung der Umweltbelange (Umweltbericht) ist für den Entwurf mit folgendem Inhaltsverzeichnis vorgesehen:

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

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

9. Zusammenfassung - Umweltbericht

TEIL 3 Ausfertigung

10. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wurde am in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Boltenhagen, den

(Siegel)

.....
Ch. Schmiedeberg
Bürgermeister
Ostseebad Boltenhagen

11. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) erfolgt die Ergänzung der Begründung zu den Teilen I und II, bspw. auch zu den Anforderungen der Ver- und Entsorgung.