

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/17/11628			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 23.05.2017 Verfasser: Carola Mertins			
13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen i.Z.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee - Abschließender Beschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen führt das Aufstellungsverfahren für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee durch. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die Beteiligungsverfahren wurden gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der abschließende Beschluss von der Gemeindevertretung zu fassen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die 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, 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 Begründung wird gebilligt.

3. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung dann gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

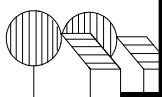
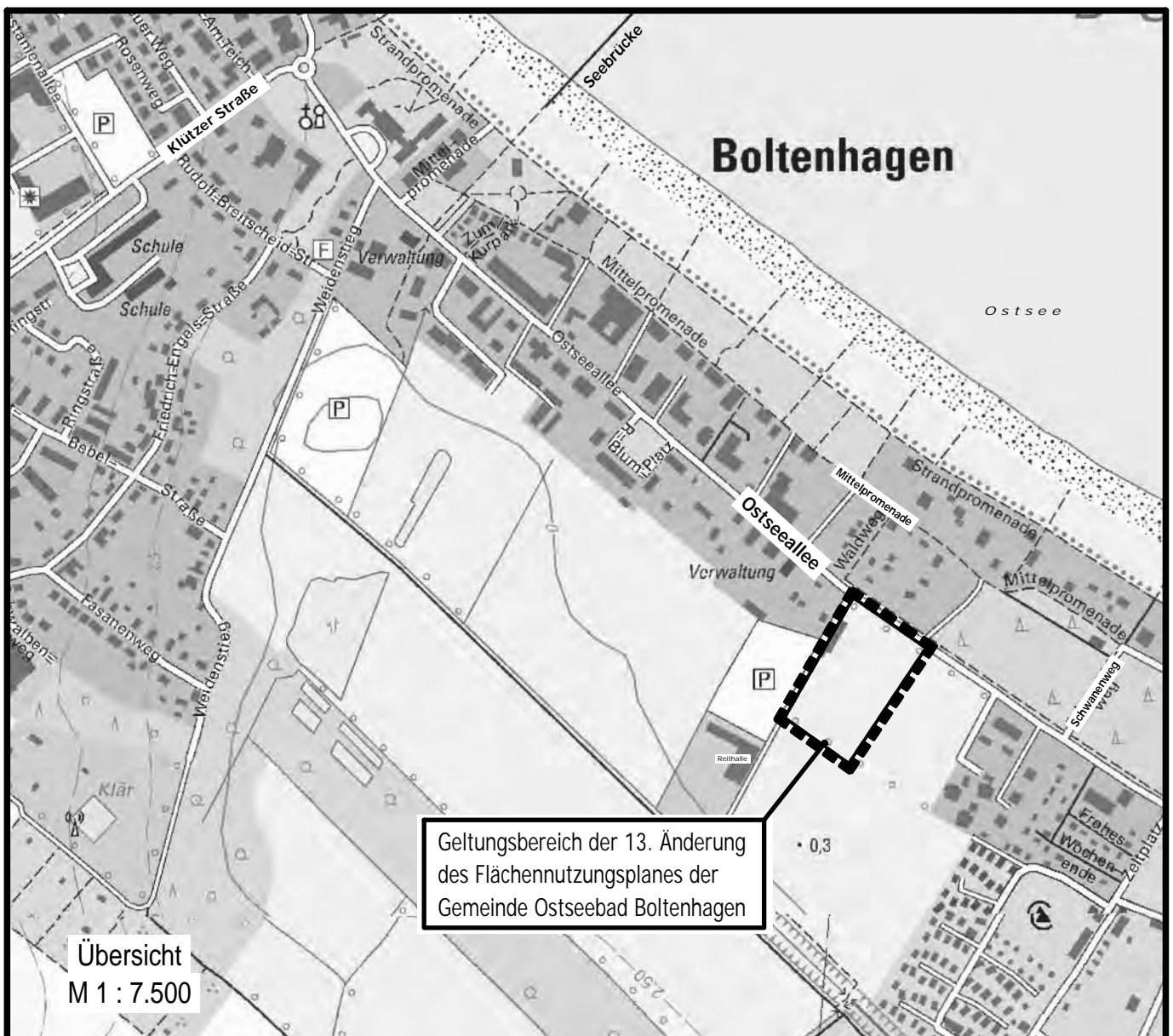
Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Planunterlagen

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: 06. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
ENDGÜLTIGES EXEMPLAR**

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

Geltungsbereich
der 13. Änderung






M 1 : 2.500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(wirksamer Flächennutzungsplan)

I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet Sport/ Freizeit (gem. § 11 BauNVO)	
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	überörtlicher Ostsee-Fernwanderradweg (Priwall-Usedom)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

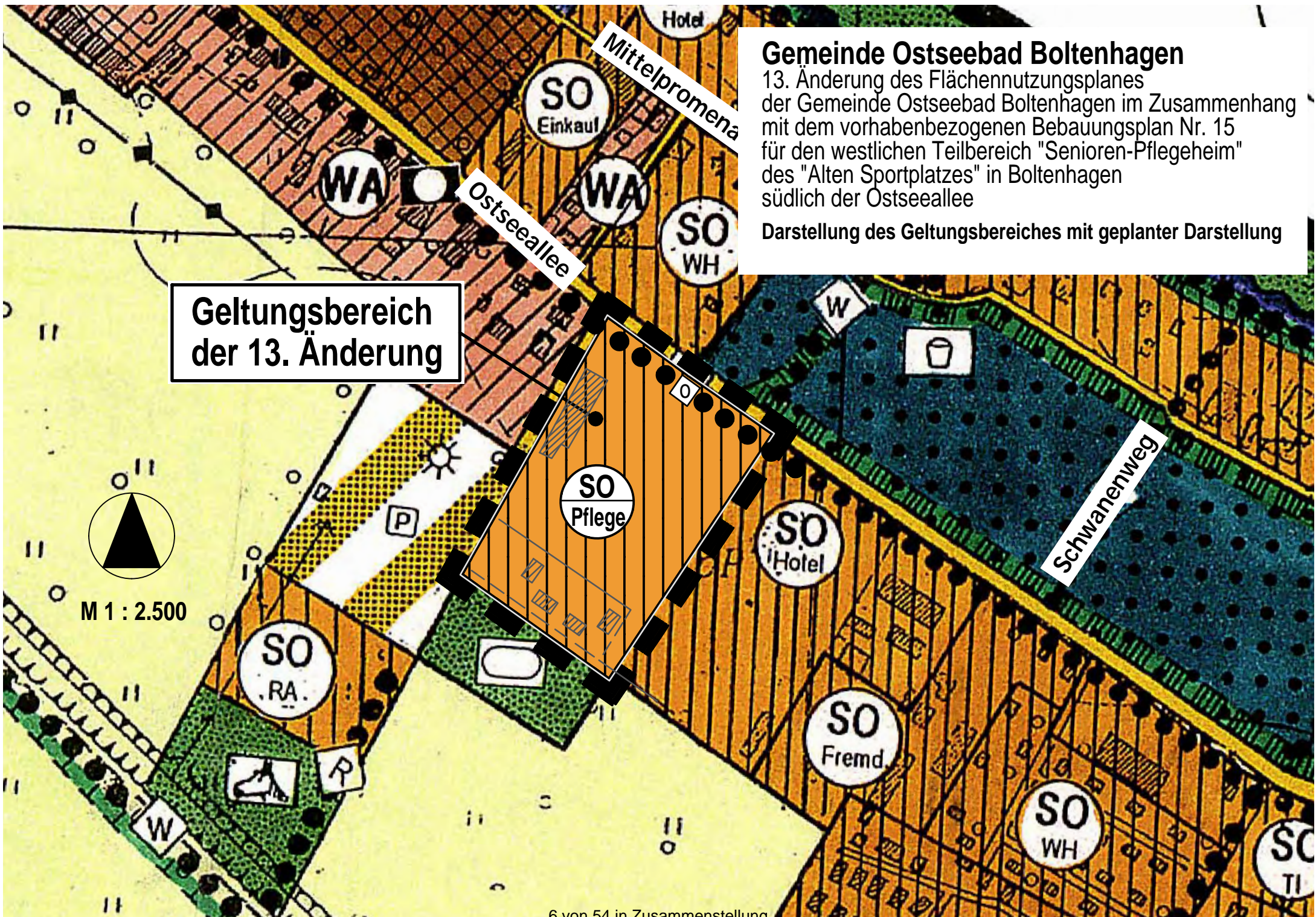
13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

Darstellung des Geltungsbereiches mit geplanter Darstellung

Geltungsbereich der 13. Änderung



M 1 : 2.500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
- Senioren-Pflegeheim mit Personalwohnen



FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR
UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

überörtlicher Ostsee-Fernwanderradweg
(Priwall-Usedom)



SONSTIGE PLANZEICHEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum mit dem Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch öffentliche Auslegung im erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt am ortsüblich erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

7. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

10. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

13. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Bekanntmachung wirksam.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel) , Bürgermeister

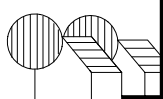
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuches (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).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1009) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

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

Die Einarbeitung der Anregungen und Hinweise gemäß der
Abwägung in die Begründung wird nach Diskussion im
Bauausschuss zur Sitzung der Gemeindevertretung vorgenommen.



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 16. März 2017

ENTWURF

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	4
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
3. Gründe für die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.5 Flächennutzungsplan	9
4.6 Landschaftsplan	9
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2 Bestand innerhalb des Plangebietes	10
5.3 Bestand außerhalb des Plangebietes	10
5.4 Naturräumlicher Bestand	11
6. Planungsziele	12
6.1 Planungsziel	12
6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen	14
7. Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Waldabstand	16

8.	Immissions- und Klimaschutz	16
9.	Verkehrliche Erschließung	17
10.	Ver- und Entsorgung	17
10.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	18
10.2	Oberflächenwasserbeseitigung	18
10.3	Brandschutz/ Löschwasser	18
10.4	Energieversorgung	19
10.5	Gasversorgung	19
10.6	Telekommunikation	19
10.7	Abfallentsorgung	20
11.	Flächenbilanz	20
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
12.1	Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale	20
12.2	Munitionsfunde	21
12.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	21
12.4	Abfall und Kreislaufwirtschaft	21
12.5	Gewässerschutz	22
12.6	Hochwasserschutz	22
12.7	Artenschutzrechtliche Belange	23
12.8	Gehölzschutzmaßnahmen	23
12.9	Waldabstand	24
12.10	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	24
<u>TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</u>		<u>26</u>
1.	Anlass und Aufgabenstellung	26
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	26
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	26
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	27
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	29
5.2	Bewertungsmethodik	30
5.3	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	31
5.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	39
5.5	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	39
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	39
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	39
8.	Zusätzliche Angaben	40

8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	40
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	40
9.	Zusammenfassung – Umweltbericht	40
TEIL 3 Ausfertigung		41
10.	Beschluss über die Begründung	41
11.	Arbeitsvermerke	41

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg. Sie liegt direkt an der Ostseeküste der Boltenhagenbucht als Teil der Mecklenburger Bucht. Als anerkanntes Seeheilbad trägt Boltenhagen den Titel "Ostseebad".

Zur Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gehören die Ortsteile Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf.

Die Gemeinde wird vom Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz verwaltet.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt mit den Ortsteilen insgesamt eine Fläche von 18,09 km² ein. Die Einwohnerzahl beträgt 2487 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015, Quelle: Statistisches Landesamt M-V - Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2015).

Bereits 1230 wurde der älteste Ortsteil Tarnewitz im Ratzeburger Zehntenregister genannt. Etwa zur gleichen Zeit ist vermutlich auch der Ortsteil Redewisch entstanden, wenig später dann Wichmannsdorf und Boltenhagen.

Bereits auf den Beginn des 19. Jahrhunderts ist der Anfang des Badetourismus zurück zu führen. Seit dem werden Tourismus und Fremdenverkehr in besonderem Maße entwickelt.

In Boltenhagen leben ca. 2.500 Einwohner dauerhaft und noch wesentlich mehr besuchen das Ostseebad als Gäste. Eine entsprechende touristische Infrastruktur ist bereits vorzufinden, welche jedoch immer noch weiter entwickelt wird.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bildet einen Fremdenverkehrsschwerpunkt in der Region. Die Gemeinde verfolgt ihr Ziel, das Ostseebad Boltenhagen zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung zu entwickeln. Neben der touristischen Entwicklung gehört auch die Stabilisierung und maßvolle Entwicklung als Siedlungsstandort zu den Planungszielen der Gemeinde. Die Gemeinde nimmt die Funktion eines Siedlungsschwerpunktes ein.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Boltenhagen südlich der Ostseeallee und wird 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.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte SO Sport/ Freizeit geht über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 für das Senioren-Pflegeheim hinaus; der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das

"Senioren-Pflegeheim" umfasst nur einen Teilbereich des Sondergebietes Sport/ Freizeit.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:

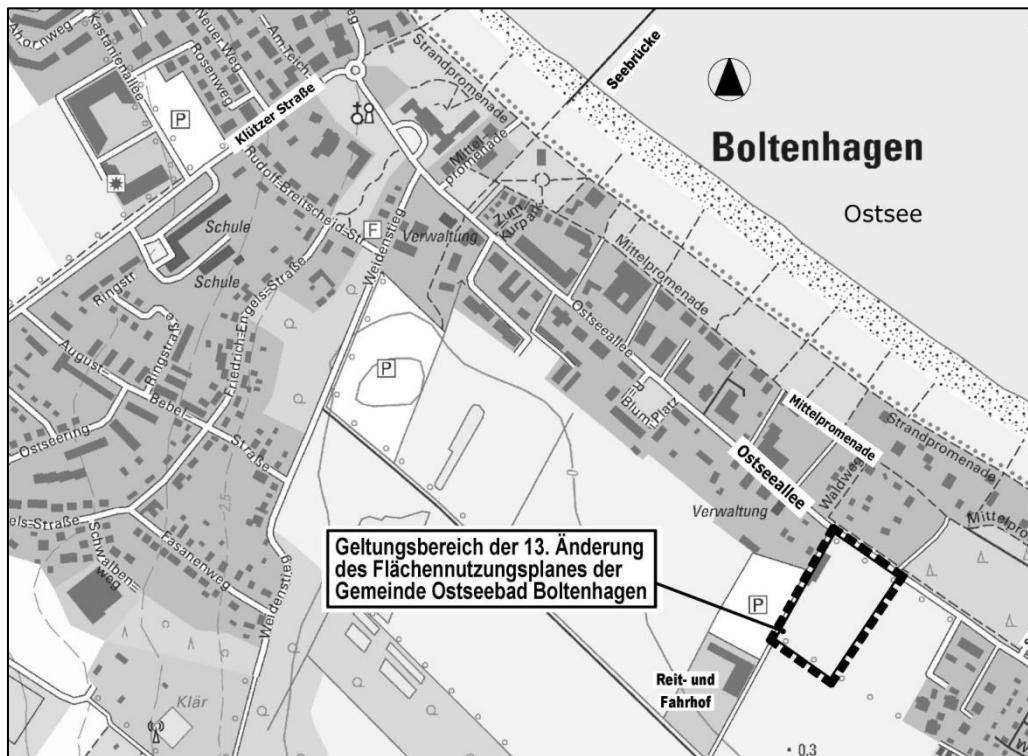


Abb. 1: Plangeltungsbereich, unmaßstäblich

2.2 Kartengrundlage

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Boltenhagen, Flur 1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, östlich der Straße zum Reitstall.

Als Planunterlage für den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde die wirksame Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen benutzt.

2.3 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 sah 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 sah eine Aufteilung der Baugebiete in das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim und das sonstige Sondergebiet Personalwohnen vor.

Mit dem Entwurf hat sich die Gemeinde für die Weiterführung der Variante 1 entschieden.

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 wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange abgestimmt.

2.4 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.

3. Gründe für die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes und zugehörigem Personalwohnen zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee und beplant die westliche Teilfläche des alten Sportplatzes.

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 den o. g. Planungszielen ist somit nicht gegeben.

Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren nach dem BauGB aufgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen vorgenommen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat im Sommer 2016 in Kraft (LEP 2016 vom 27.05.2016, GVOBl. M-V Nr. 11, vom 8.6.2016, S 322-425). Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land sowie auch das Küstenmeer betreffen. Die Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30. Mai 2005 trat außer Kraft.

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.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlig 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 Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird am Planverfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit dem Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg keine Stellungnahme abgegeben. Aus dem Stellungnahmeverfahren zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für den westlichen Teilbereich Senioren-Pflegeheim des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee ist zu entnehmen, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung das Vorhaben Senioren-Pflegeheim mit 90 Plätzen mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung als vereinbar einschätzt.

Die nachbarlichen Belange der Stadt Klütz sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verweist in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vom 11.

Januar 2017 und vom 30. Januar 2017. Daraus ist zu entnehmen, dass die Belange der Stadt Klütz auch im Hinblick auf die Funktion als Grundzentrum durch die vorliegende Planung nicht berührt sind.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

4.5 Flächennutzungsplan

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" sowie dem Personalwohnen ist somit nicht gegeben.

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde 1998 aufgestellt und zuletzt im Jahr 2004 geändert.

In Bezug auf das Plangebiet werden folgende Aussagen getroffen:

Der im Norden liegende Wald ist als naturnaher Mischwald zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung dargestellt.

Die Fläche ist als Sondergebiet gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme aus dem FNP) und grenzt im Süden an die Grenze der baulichen Entwicklung an. Daran angrenzend befindet sich eine Sportplatzfläche, die im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen, als besonders geeignete Fläche für Grünlandnutzung dargestellt wird.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete.

Konkrete Darlegungen sind hierzu dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 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.

5.2 Bestand 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.

5.3 Bestand 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.

5.4 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 landwirtschaftlich 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. Im Vorentwurf wurde das Sanddorngebüsch dem Biotoptyp Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) zugeordnet, das der Biotopgruppe der Feldgehölze zu zuordnen ist und gemäß gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt wäre. Da das Biotop nicht die Voraussetzungen für die Einstufung zum Feldgehölz erfüllt (an drei Seiten von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben), wird die Biotopeinschätzung im Entwurf korrigiert. Der ehemalige Sportplatz wird nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist für Sanddorn als sekundärer und standortuntypischer Standort anzusehen. Daher wird das Sanddorngebüsch als Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) eingestuft. Es handelt sich bei dem Sanddorngebüsch somit nicht um ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

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 § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Baumschutzsatzung) vom 27.06.2013 sind Eichen ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt.

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. Der nördlich des leerstehenden Gebäudes wachsende Eschen-Ahorn ist gemäß § 1 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.

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.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

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

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt die Bebauungsabsichten des Vorhabenträgers zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt das planerische Ziel, das Ostseebad Boltenhagen als Siedlungsstandort weiter zu festigen. Mit der vorliegenden Planung können die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdemografie berücksichtigt werden. Mit dem geplanten Senioren-Pflegeheim ist es möglich, dass die pflegebedürftigen Einwohner möglichst lange an ihrem bisherigen Wohnort leben können. Ebenso können Pflegeplätze für entlassene Patienten der Strand-Klinik am Standort Boltenhagen zur Verfügung gestellt werden, so dass diese in Boltenhagen bleiben können.

Die geplante Pflegeeinrichtung soll südlich der Ostseeallee in integrierter Lage entstehen. Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt mit sehr guten verkehrlichen Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz ausgestattet und entsprechend verkehrlich erreichbar. Eine medizinische Versorgung für die Bevölkerung ist in Boltenhagen bislang durch niedergelassene Ärzte sichergestellt. Weiterhin sind in Boltenhagen Reha-Kliniken, wie die Strand-Klinik und die Ostseeklinik, vorhanden.

Die Gemeinde hat ihr touristisch-sportliches Nutzungskonzept im Wesentlichen geändert. Es gibt als Alternative bereits am Ortseingangsbereich ein Sportzentrum, das wesentliche Funktionen abseits der dem Wohnen dienenden

Bereiche für sportive Nutzung aufnimmt. Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sind weiterhin noch Möglichkeiten für die touristische Entwicklung gegeben. Es wird nur ein Teilbereich der Fläche im Flächennutzungsplan geändert. Mitarbeiterwohnungen sind zur Abdeckung des Pflegebedarfs im Bereich vorgesehen. Die Entwicklung am Ortseingang aus Richtung Klütz innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 sieht entsprechend die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Arbeitskräfte mit vor.

Die Gemeinde ist darüber übereingekommen, dass der Standort südlich der Ostseeallee durchaus für ein Pflegeheim geeignet ist. In der Ostseeallee befinden sich im weiteren östlichen Verlauf Standorte für Kliniken etc., die auch Bedarf an Pflegeplätzen angemeldet haben. Unabhängig davon wäre sicherlich auch der Standort am Ortseingangsbereich im Bebauungsplan Nr. 38 geeignet.

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 wurden für den Vorentwurf zwei mögliche Varianten betrachtet.

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 mit dem Entwurf die Darstellung der gesamten Fläche als

sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim vorgenommen. Das Wohnen wird lediglich als betriebsbezogenes Wohnen ermöglicht.

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 wurde noch mit dem Vorentwurf für den südlichen Teilbereich die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Personalwohnungen in Betracht gezogen. Die getrennte Darstellung der beiden Sondergebiete verfolgt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht weiter.

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 Seniorenpflegeheimes auf die Umgebung,
- die Belange des Baumschutzes,
- die Belange der Forst,

auf mögliche Konflikte zu untersuchen. Ggf. auftretende Konflikte sind zu bewältigen, ggf. auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, da keine überbaubaren Grundstücksflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt werden.

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

6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden keine landwirtschaftlichen Flächen und keine Waldflächen in Anspruch genommen.

7. Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim mit Personalwohnen gemäß § 11 BauNVO

Die geplante Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den in den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Es erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Senioren-Pflegeheim mit Personalwohnen. Die Gemeinde berücksichtigt die Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg gemäß seiner Stellungnahme vom 06. Oktober 2016 zur Sondergebietsbezeichnung. Sowohl die angestrebte Nutzung als Senioren-Pflegeheim als auch die betriebsbedingte Wohnnutzung lässt sich nun aus der Zweckbestimmung des Sondergebiets ableiten.

Für den Vorentwurf wurden noch 2 Möglichkeiten für die künftigen Darstellungen für den südlichen Plangeltungsbereich vorgenommen. Die Variante 1 sah 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 sah eine Aufteilung der Baugebiete in das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim und das sonstige Sondergebiet Personalwohnen vor.

Mit dem Entwurf hat sich die Gemeinde für die Weiterführung der Variante 1 entschieden. Somit ist die Gemeinde nicht an die quantitative Festlegung auf Grund der flächenhaften Darstellung gebunden und für weitere Planungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung flexibler in der Ausgestaltung.

Das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim mit Personalwohnen dient der Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes mit 90 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen und der Errichtung von baulichen Anlagen für Wohnraum des zugehörigen Dienstpersonals.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim, welches mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 planungsrechtlich vorbereitet wird, sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Senioren, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsraum, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Die konkreten Nutzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Das Pflegekonzept des zukünftigen Betreibers wurde dem Fachdienst Soziales, Landkreis Nordwestmecklenburg, vorgestellt:

- 36 Pflegeplätze für Menschen mit dem besonderen Hilfebedarf der demenziellen Erkrankungen (i.S. 4 Wohngruppen mit jeweils 9 Plätzen),
- 18 Plätze für schwerst pflegebedürftige Menschen,
- 27 Plätze für Menschen mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsbedarf
- sowie 9 solitäre Plätzen in der Kurzzeitpflege.

Es soll eine Seniorenpflegeeinrichtung der sogenannten vierten Generation nach dem Wohngruppenprinzip entstehen.

Der Bedarf am Ausbau von stationären Pflegeplätzen in Boltenhagen bzw. im Amt Klützer Winkel wurde seitens des Fachdienstes Soziales im Schreiben vom 7. Dezember 2016 bestätigt; das Konzept wurde als bedarfsgerecht und wirtschaftlich bewertet.

Der Bedarf für 90 stationäre Pflegeplätze konnte nachgewiesen werden (sh. Anlage dieser Begründung). Alternative Angebote der Pflege sind ggf. auf anderen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zu realisieren bzw. innerhalb des Amtsbereiches. Somit sind mit der geplanten Einrichtung zwar stationäre Pflegeplätze geplant, aber insgesamt kann dem Grundsatz "ambulant vor

stationär" - wie vom Fachdienst Soziales des Landkreises Nordwestmecklenburg - gefolgt werden.

7.2 Waldabstand

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

8. Immissions- und Klimaschutz

Die Anforderungen an den Immissions- und Klimaschutz sind zu betrachten.

In Bezug auf Beeinträchtigungen durch Gerüche (Reitstall südwestlich des Plangebietes, landwirtschaftliche Flächen südlich des Plangebietes) ergeben sich keine Anhaltspunkte. Auch im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden keine Belange geltend gemacht; so dass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf Geruchsbelastungen veranlasst werden. Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehende Gerüche sind hinzunehmen.

In Bezug auf den Lärmschutz sind insbesondere zu beachten:

- die Nachbarschaft zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und seiner Zufahrt,
- und der Verkehr auf der Ostseeallee,
- Auswirkungen des Senioren-Pflegeheimes auf die Umgebung.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden diesbezüglich weder Belange geltend gemacht noch Anregungen hervorgebracht, so dass keine weiteren Untersuchungen in Bezug auf den Lärm veranlasst werden.

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc..

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft keine Festsetzungen.

Es wird aufgeführt, dass die Fläche bereits mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Baugebietsfläche vorgesehen war, und nun mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes auch weiterhin als Baugebietsfläche vorgesehen ist, wenn auch mit einer anderen Zweckbestimmung. Es wird von einer vergleichbaren Nutzungsintensität ausgegangen.

Weiterhin wird auf diesbezügliche Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

9. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Boltenhagen befindet sich im zentralen Bereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Grevesmühlen. Das Plangebiet befindet sich südlich der Ostseeallee und ist aus Richtung Klütz über die Landesstraße L03 und aus Richtung Wismar über die Landesstraße L01 und ab Eulenkrog weiter über die Straße nach Tarnewitz erreichbar.

Das Plangebiet liegt südlich an der Ostseeallee an und wird für den Kraftfahrzeugverkehr über die Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof verkehrlich angebunden. Für die Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungsfahrzeuge soll eine Anbindung direkt an die Ostseeallee erfolgen.

Buslinienverkehr gibt es nach Boltenhagen aus Richtung Wismar, Grevesmühlen/ Klütz und Dassow.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Grevesmühlen (Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck) sowie in Wismar (Schwerin - Bad Kleinen - Wismar bzw. Rostock - Wismar).

Interne Erschließung

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Ostseeallee/ Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof. Die geplante Bebauung wird direkt über die Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof mit zwei Grundstückseinfahrten erreichbar sein.

Eine direkte Anbindung für die Kraftfahrzeuge an die Ostseeallee soll nicht erfolgen, so dass von der Ostseeallee nur eine Grundstückseinfahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer zu errichten sind.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Die Stellplätze sollen zwischen der westlichen Gebäudeseite und der Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof errichtet werden. Lediglich für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sollen nördlich zugunsten einer schnellen Zugänglichkeit zwei Stellplätze vorgehalten werden, z.B. für Rettungswagen und Notarzt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden detailliert im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung - für das Pflegeheim: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - geregelt.

Das Gebiet ist bereits baulich vorgeprägt durch die Nutzung als ehemaliger Sportplatz und das Bestandsgebäude im Westen.

Die Erweiterung vorhandener Netze der Ver- und Entsorgung ist Grundlage für den bedarfsgerechten Anschluss der geplanten Bebauung.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden vor Abschluss der verbindlichen Bauleitplanverfahren jeweils mit einem entsprechenden Erschließungsvertrag

geregelt, wenn notwendig. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern im Einzelfall abzustimmen. Die Anlagen für die innere Erschließung des Baugebietes sind durch den Vorhabenträger herzustellen. Hierzu sind entsprechende Voraussetzungen durch Planung und ggf. Erschließungsverträge zu schaffen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Aufstellungsverfahren abgestimmt. Die Ver- und Entsorgungsträger, deren Belange zu beachten sind, sind am Planverfahren beteiligt worden. Die Anforderungen der Ver- und Entsorgung werden in den Planunterlagen entsprechend beachtet.

10.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG).

Der ZVG wurde am Planverfahren beteiligt und hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über den Leitungsbestand des ZVG gesichert werden kann.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG M-V auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Der ZVG ist am Planverfahren beteiligt.

Die Grundstücke des Plangebietes unterliegen für die Schmutzwasserentsorgung dem Anschluss- und Benutzungszwanges gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Die technische Planung ist mit dem ZVG im Hinblick auf die geplante Bebauung abzustimmen. Dabei sind die Anforderungen an die geplanten Einrichtungen zu beachten.

10.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers/ Oberflächenwassers ist getrennt vorzusehen. Im Zuge der weiteren Vorbereitung des Vorhabens ist der Nachweis der gesicherten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu führen. Die erforderlichen Abstimmungen sind mit dem ZVG und dem Wasser- und Bodenverband zu führen.

Gemäß Landeswassergesetz soll das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wasserwirtschaftlich erwünscht.

Die erforderlichen Abstimmungen und Nachweise sind innerhalb der Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne zu führen.

10.3 Brandschutz/ Löschwasser

Zuständig für die Absicherung des Grundschatzes ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Straße zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof ein Hydrant (Nr. 68), der Bestandteil der Sondervereinbarung zur Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen ist.

Es ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen zur Sicherung des Löschwasserbedarfes notwendig sind. Es sind entsprechende Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und ggf. dem Zweckverband vorzunehmen.

Entsprechende notwendige Vereinbarungen sind vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu treffen.

10.4 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch die E.DIS AG sichergestellt.

Anlagen für die Versorgung mit Elektroenergie befinden sich gemäß dem Bestandsplan, welchen die E.DIS AG mit ihrer Stellungnahme vom 30. August 2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 übergeben hat, entlang der Ostseeallee.

Abstimmungen hierzu sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Zuge der vorhabenkonkreten Planung erfolgen.

10.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung in Boltenhagen wird durch die Hanse Werk AG sichergestellt. Anlagen für die Gasversorgung befinden sich gemäß dem Bestandsplan, welchen die Hanse Werk AG mit ihrer Stellungnahme vom 29. August 2016 übergeben hat, entlang der Ostseeallee und der Straße zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof. Die Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Hanse Werk AG sind zu beachten.

Ob für die geplanten Baugebiete innerhalb der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Gasversorgung in Anspruch genommen werden soll, ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Zuge der vorhabenkonkreten Planung abzustimmen.

10.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat für die Telekom Deutschland GmbH eine Stellungnahme im Aufstellungsverfahren der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben. Dem beigefügten Bestandsplan ist zu entnehmen, dass Anlagen entlang der Ostseeallee und entlang der Straße zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof vorhanden sind.

Die Erweiterung des Fernsprechnetzes der Telekom wird bedarfsgemäß abgestimmt. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination mit dem erforderlichen Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom AG möglichst frühzeitig abgestimmt werden.

Abstimmungen hierzu sollen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Zuge der vorhabenkonkreten Planung erfolgen.

10.7 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. Die Grundstücke sind gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

11. 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	(in ha)
Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim mit Personalwohnen	1,67 ha
Summe	1,67 ha

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

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale

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

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

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

12.2 Munitionsfunde

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

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

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

12.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen

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

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

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

12.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

12.5 Gewässerschutz

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

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

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

12.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes "Küstengebiet West" gemäß Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich das Plangebiet im hochwassergeschützten Bereich befindet. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschutzanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe Abbildung 2).

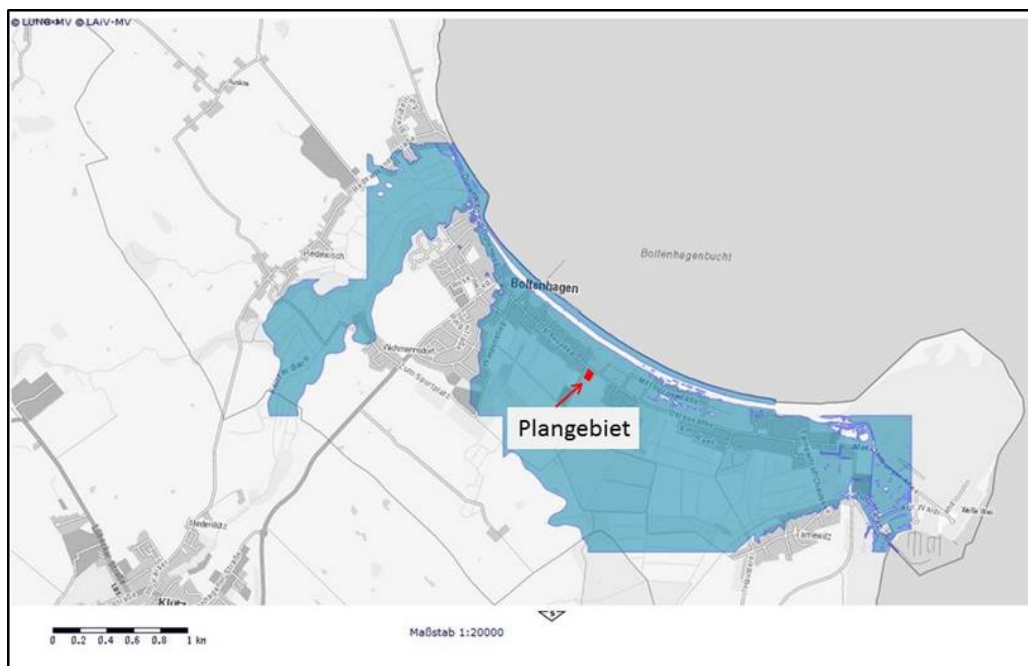


Abb. 2: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal www.gaia-mv.de)

Daher sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Die durch die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bereits realisierten Hochwasserschutzmaßnahmen werden als ausreichend angesehen. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches liegt bei ca. 2 m NHN. Der Bereich der Baugrenze bei 1,40 – 1,60 m. Eine Anordnung der OKF oberhalb des BHW ist aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar, da folglich das Gelände am Baukörper um teilweise mehr als 1,5 m erhöht werden müsste. Diese Maßnahme hätte eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge, da die umgebene Bebauung des Vorhabenstandortes an der Ostseeallee ebenso bei 0-1,50 m OKF angeordnet ist.

Aufgrund des teilweise vorgelagerten Küstenschutzwaldes ist ein weiteres Hochwasser abschwächendes Medium vorhanden, so dass eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben ist.

12.7 Artenschutzrechtliche Belange

Es ist als CEF-Maßnahme für den Verlust von Niststätten der Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze und Hausrotschwanz) der Anbau von:

- 1 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)
- 1 Stück Nisthöhle U-Oval (30/45)

an der alten Stieleiche westlich des Plangeltungsbereiches zielführend.

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Rauchschwalbe ist eine Nisthilfe für Rauchschwalben an einem geeigneten Standort im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen anzubauen. Der genaue Standort wird noch festgelegt.

Diese Nisthilfen sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Es ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren am geplanten Neubau in Form von drei Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig vorzunehmen. Alternativ ist der Einbau von Fassaden-Einbauelementen vorzunehmen.

Das Tötungsverbot für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Vorsorgemaßnahmen

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.

12.8 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen/Notarzt und die Herstellung von 2 teilversiegelten Stellplätzen für den Rettungswagen/Notarzt sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

12.9 Waldabstand

Nach Mitteilung des Forstamtes ist die nördliche Kante des Fahrradweges (Ostseeallee) als Waldgrenze zu berücksichtigen. Hiernach liegt der nordöstliche Teil des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30m (§ 20 LWaldG M-V). Nach Ansicht des Forstamtes kann die südlich der Ostseeallee vorhandene Bebauung als prägend zu Grunde gelegt werden (mittlerer Abstand 28 m vom Küstenwald), so dass der prägende Waldabstand durch die vorliegende Planung berücksichtigt wird. Bei Einhaltung des geprägten Waldabstandes besteht somit kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.

Während des Aufstellungsverfahrens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Vermessung und damit auch die Waldkante präzisiert (geringfügige Abweichung). Grundlegend ändert sich aber hier nichts an der aufgeführten Situation. Die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

12.10 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfest Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu

Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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

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

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.

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

Die Ortslage Boltenhagen liegt innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich der überwiegende Anteil von Boltenhagen, in dem auch das Plangebiet liegt, der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen an der Ostseeallee, im Nordwesten des „Alten Sportplatzes“ zwischen dem Weg zur Reithalle und dem Hotel „Haus Boltenhagen“ und ist etwa 290 m von der Ostseeküste (Boltenhagenbucht) entfernt. Die Fläche stellt sich im Wesentlichen als Wiesenfläche mit einigen Gehölzen dar. Detaillierte Angaben zum naturräumlichen Bestand sind unter 5.4 im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil I) enthalten. Der Geltungsbereich der Fläche zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 1,67 ha. Im Zusammenhang mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im nördlichen Bereich der Fläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 entwickelt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen und Planungen werden bereits im städtebaulichen Teil der Begründung dargelegt. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an nationale oder internationale Schutzgebiete. Im weiteren Umkreis liegen jedoch das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (etwa 1.300 m entfernt, Abbildung 3), das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 1.300 m entfernt, Abbildung 4) und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 260 m entfernt, Abbildung 4).



Abb. 3: Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ im Umkreis des Geltungsbereiches der 13. Änderung des FNP (rot umrandet) (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Besonders zu schützende Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Wismarbucht, die sich in einem hervorragenden Gebietszustand befinden, sind nach Anhang I der FFH-Richtlinie, zum Beispiel atlantische Salzwiesen. Zu schützende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind beispielsweise Meerneunauge, Kammolch und die schmale Windelschnecke.



Abb. 4: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis des Geltungsbereiches der 13. Änderung des FNP (rot umrandet) (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Das SPA-Gebiet Wismarbucht und Salzhaff hat eine Größe von 42.472 ha. Gebietsbeschreibung aus dem GLRP Westmecklenburg (Fortschreibung 2008): "Ausgedehntes und vielgestaltiges, besonders buchtenreiches Flachwassergebiet an der Ostseeküste mit Inseln, Nehrungen, Sand-, Kies- und Geröllstränden und z.T. aktiven Moränenkliffs sowie Salzgrasland sowie landeinwärts angrenzenden ausgedehnten Ackerfluren sowie Laubmischwaldkomplexen zwischen Kleinklützhöved bei Warnkenhagen und Kühlungsborn-West." Schutz- und managementrelevante Brut- und Rastvogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind unter anderem Brandseeschwalbe, Flußseeschwalbe, Neuntöter, Rohrdommel sowie Odinshühnchen und Ohrentaucher. Der entsprechende Managementplan liegt als Entwurf vor.

Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet und das FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten, da sich die Senioren aufgrund ihrer Pflegebedürftigkeit hauptsächlich auf dem Gelände des Pflegeheims und maximal im Nahbereich des Pflegeheims aufhalten werden. Eine Prüfung von Summationswirkungen mit anderen Planvorhaben ist somit nicht erforderlich.

Mögliche Auswirkungen auf das SPA-Gebiet werden unter Punkt 5.4 näher betrachtet.

Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V liegen keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

Im Vorentwurf wurde das Sanddorngebüsch (siehe I. 1.3) dem Biotoptyp Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) zugeordnet, das der Biotopgruppe der Feldgehölze zu zuordnen ist und gemäß gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt wäre. Da das Biotop nicht die Voraussetzungen für die Einstufung zum Feldgehölz erfüllt (an drei Seiten von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben), wird die Biotopeinschätzung im Entwurf korrigiert. Der ehemalige Sportplatz wird nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist für Sanddorn als sekundärer und standortuntypischer Standort anzusehen. Daher wird das Sanddorngebüsch als Siedlungsgebüsch

aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) eingestuft. Es handelt sich bei dem Sanddorngebüsch somit nicht um ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt. Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe II 5.5.), der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien durch das Gutachterbüro Bauer (Stand: 18.12.2016/ 28.03.2017). Die Anforderungen des Artenschutzes werden durch Festsetzungen im Plan beachtet und ggf. durch städtebauliche Verträge gesichert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des
- j) Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.
- k) Die unter a) bis d) genannten Umweltaspekte/Schutzgüter sind allgemein Gegenstand der Bestandserfassung.

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

5.2 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.3 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
<p>a1) Mensch</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Es handelt sich um ein von zwei Seiten von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umgebenes Grundstück, das durch die frühere Nutzung als Sportplatz anthropogen geprägt ist. Der verdichtete Boden und eine Gebäuderuine im westlichen Bereich des Plangebietes sind die anthropogenen Kennzeichen. Südlich grenzen Grünlandflächen an das Plangebiet an. Im RREP WM (2011) liegt der Bereich Boltenhagen im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Schwerpunktraum Tourismus.</p>	<p>Die im FNP vorgesehene Art der baulichen Nutzung Sport/ Freizeit entspricht nicht mehr dem aktuellen Nutzungsbedarf. Die Sportfläche liegt seit mehreren Jahren brach. Die beabsichtigte Änderung der Art der baulichen Nutzung in "Pflege" trägt dem lokalen Bedarf an Pflegeeinrichtungen für Senioren und einem entsprechendem Wohnraumangebot für Mitarbeiter Rechnung. Das hat das Amt für Raumordnung in seiner Stellungnahme vom 30.01.2017 mitgeteilt. Durch den Anschluss an bestehende Bebauung werden die geplante Bebauung und die geplante Nutzung in den Bestand integriert, was positiv zu bewerten ist.</p> <p>Hochwasser: Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.</p> <p>Es ist hinsichtlich der 13. Änderung des FNP nicht von negativen und nachhaltigen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
<p>a2) bis a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt</p>	<p>erheblich</p>	<p>- Landschaftszone Ostseeküstenland</p> <p><u>Biotopbestand</u> Der Biotopbestand wird unter I. 5.4 Naturräumlicher Bestand ausführlich beschrieben. An der südlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 15) 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. Dies ist bei der Weiterentwicklung der Fläche zu berücksichtigen und hat keine Auswirkungen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><u>Wald</u> Auf gegenüberliegender Seite der Ostseeallee befindet sich Wald laut Landeswaldgesetz, wobei es sich bei dem westlichen, von Ferienbungalows unterbauten Waldteil, um ein Sondergebiet Ferienhäuser handelt. Zwischen der vorhandenen südlich der Ostseeallee gelegenen Bebauung liegt ein mittlerer Waldabstand von 28 m vor.</p>	<p>Für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Rodungen Gehölzen geplant. Der damit verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert (siehe auch II 5.5). Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden vorgesehen und gesichert. Vorhandene nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume sowie der Gehölzbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze bleiben erhalten und werden mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.</p> <p>Der Waldabstand von 28 m wird auch für das geplante Vorhaben eingehalten. Es besteht somit kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben.</p>
		<p><u>Artenschutz:</u> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien durch das</p>	<p>Aufgrund der Auswirkungen auf die genannten Artengruppen werden entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt (siehe II 5.4.).</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Gutachterbüro Bauer im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 15 geprüft und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 18.12.2016/ 28.03.2017) dargelegt. Es wurden voraussichtliche Auswirkungen auf diese Artengruppen ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt (siehe II 5.4). Auswirkungen auf die Tierwelt auf den weiteren Flächen der 13. Änderung des FNP sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.</p> <p><u>SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff"</u> Das SPA-Gebiet liegt ca. 260 m vom Vorhabenstandort entfernt.</p>	<p><u>Auswirkungen auf das SPA-Gebiet:</u> Räumlich erstreckt sich das SPA-Gebiet in Boltenhagen auf der Wasserfläche und im Strandbereich. Negative Auswirkungen auf das SPA-Gebiet könnten somit von zusätzlichen Strandbesuchern, Verkehr und Emissionen ausgehen. Diese Auswirkungen sind in Bezug auf das Vorhaben nicht zu erwarten. Ziel des Vorhabens ist es, ausschließlich Angebote zur vollstationären Pflege von Senioren zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Zielgruppe hauptsächlich auf dem Gelände des Pflegeheims bewegen und sich selten am Strand aufhalten wird. Auch die Zahl sich niederlassender Mitarbeiter, die sich potentiell am SPA-Gebiet aufhalten werden, ist als gering zu bewerten. Das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch An- und Ablieferung sowie Besucherverkehr ist in der Gesamtbetrachtung des bestehenden Verkehrsaufkommens als kaum beeinträchtigend zu bewerten. Weitere Emissionen, beispielsweise durch Lärm, sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA "Wismarbucht und Salzhaff" in den für die Erhaltungsziele maßgebliche Bestandteilen laut Natura 2000- LVO M-V führen könnten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
a5) bis a6) Boden, Wasser	erheblich	<u>Boden</u> - Bodentyp: grundwasserbestimmte Sande - Durch die ehemalige Sportplatznutzung ist von einer starken Verdichtung des Bodens auszugehen.	Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Die Auswirkungen können als relativ gering bewertet werden, weil eine anthropogen geprägte Fläche überplant wird. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.
		<u>Wasser</u> - Grundwasserflurabstand: ≤ 2 m - Grundwasserneubildung: $< 50 - 100$ mm/a; im nördlichen Bereich: 200-225 mm/a Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutz-zonen berührt.	Durch die geplanten Entwicklungen im Bereich der F-Plan-Änderung wird Boden durch die Errichtung von Gebäuden und durch das Anlegen von Wegen versiegelt bzw. teilversiegelt. Dies hat Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und den Abfluss von Oberflächenwasser. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Die Auswirkungen der Flächenversiegelungen werden innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausführlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe II 5.5) ermittelt und kompensiert.
a7) bis a8) Luft, Klima	unerheblich	Die vorhandenen Gehölze und die Offenland-Flächen haben keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.	Durch die Versiegelung sind eine stärkere Erwärmung und eine geringere Kaltluftentstehung zu erwarten. Diese sind jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Landschaftsbildbewertung gemäß Kartenportal Umwelt M-V: mittel bis hoch Die ehemalige Sportplatzfläche ist von wiesenartiger Vegetation und Gehölzen in	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es ist von geringfügigen Auswirkungen auszugehen. Zum einen handelt es sich um eine Brachfläche mit

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Randbereichen, sowie im südwestlichen und im nördlichen Bereich der Vorhabenfläche geprägt. Zudem sind eine Gebäuderuine sowie ein leerstehendes Gartenhaus vorhanden. Diese Brachfläche befindet sich inmitten der Ortsstruktur von Boltenhagen an der Hauptstraße (Ostseeallee).</p>	<p>Gebäuderuine und aufgelassenem Gartengrundstück. Zum anderen wird ein Großteil der für das Landschaftsbild bedeutsamen einheimischen Bäume im Bereich des B-Plan-Gebietes mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Zudem erfährt die Vorhabenfläche durch die Neuordnung der baulichen Situation eine städtebauliche Einbindung in das Ortsbild. Die geplante gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen trägt zur optischen Aufwertung der Fläche bei.</p>
<p>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an nationale oder internationale Schutzgebiete. Im weiteren Umkreis liegen jedoch das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 1.300 m entfernt, Abb. 4) Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 260 m entfernt, Abb. 4).</p>	<p>siehe auch a2) bis a4) Durch die geplante Art der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Erschließung der Fläche und der Errichtung von Gebäuden sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA "Wismarbucht und Salzhaff" in den für die Erhaltungsziele maßgebliche Bestandteilen laut Natura 2000- LVO M-V führen könnten.</p>
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>unerheblich</p>	<p>-</p>	<p>Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Der ehemalige Sportplatz wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Die Fläche lag in der Zwischenzeit brach. Durch die Nutzung als Pflegeheim werden zusätzliche Pflegeangebote für Senioren im Ort geschaffen. Das trägt dem steigenden Bedarf an Pflegeangeboten Rechnung.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	-	-
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Unerheblich	-	Durch Anlieferungen und Besucher des Senioren-Pflegeheims wird sich das Verkehrsaufkommen an den Ausfahrten an der Ostseeallee und an dem westlichen Weg erhöhen. Negative Beeinträchtigungen auf Nutzer oder Bewohner umliegender Flächen, sind nicht zu erwarten.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	erheblich	<p>Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boltenhagen ist der Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet Sport/Freizeit vorgesehen.</p> <p>Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gibt es einen Landschaftsplan (Stand 2003). Der im Norden liegende Wald ist als naturnaher Mischwald zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung</p>	Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 15 ist die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Vorhabengebietes zu ändern. Dies wird durch die parallele 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen umgesetzt.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		<p>dargestellt. Die Fläche ist als Sondergebiet gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme aus dem FNP) und grenzt im Süden an die Grenze der baulichen Entwicklung an. Daran angrenzend befindet sich eine Sportplatzfläche, die im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen, als besonders geeignete Fläche für Grünlandnutzung dargestellt wird.</p>	
<p>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</p>	<p>Nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet ist anthropogen bereits vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigen Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.</p>	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. 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. Eine Minimierung der Eingriffe erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die Errichtung eines Pflegeheims nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild. Freiraum wird beseitigt, andererseits wird eine Brachfläche innerhalb der Ortslage genutzt, um ein dem Bedarf entsprechendes Pflegeheim, als Angebot</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			für pflegebedürftige Senioren, zu schaffen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.4) ermittelt und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde durch das Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 18.12.2016; mit Aktualisierung vom 28.03.2017) erstellt. Die Ergebnisse werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich dargestellt.

5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Der Änderungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umfasst den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie südwestlich an den Bebauungsplan Nr. 15 angrenzende Flächen.

Für den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entstehenden Eingriff wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Der Eingriff von 4.219 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) kann vollständig ausgeglichen werden. Zur Kompensation des Eingriffs werden über festgesetzte interne Kompensationsmaßnahmen 435 m² KFÄ erbracht. Die verbleibenden 3.784 m² KFÄ werden über externe Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet Ostseebad Boltenhagen oder über den Kauf von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.

Zum Ausgleich für die Rodung des Eschen-Ahorns erfolgen drei Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben würden. Es ist wahrscheinlich, dass andere Flächen zur Errichtung des Pflegeheims zu nutzen wären.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Mit der Nutzung des ehemaligen Sportplatzes innerhalb der Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen. Alternative Standorte in Randlage wurden überprüft. Den Flächen in innerörtlicher Lage wird der Vorrang eingeräumt.

Die Gemeinde hätte auch noch die alternative Möglichkeit auf die Pflegeeinrichtung zu verzichten. Die Pflegeeinrichtung wird jedoch benötigt um den lokalen Bedarf an Pflegeangeboten für Senioren abzudecken.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Vorhabengebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

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

9. Zusammenfassung – Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden: Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Natura2000- Gebiete betroffen.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Vorsorge- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

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

Anlage: Nachweis der Pflegekapazitäten

Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstr. 1 • 23948 Klütz

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Herr Dr. Henry Lewerentz
Geschäftsstelle des Regionalen
Planungsverbandes
Schloßstraße 6 - 8
19053 Schwerin

Auskunft erteilt: Maria Schultz
Fachbereichsleiterin Bauwesen
Telefon: 038825 / 393 - 400
e-Mail: m.schultz@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 008
AZ: MSCH / ME

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

23. Dezember 2016

VB 15 Boltenhagen - Pflegeheim Zusammenstellung für das Amt für Raumordnung und Landesplanung Stand: 20. Dezember 2016

Sehr geehrter Herr Dr. Lewerentz,

die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auf mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Senioren-Pflegeheim mit 90 Plätzen zu schaffen.

Nach dem aktuellen LEP (2016) sind altengerechte Wohn- und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung in den Zentralen Orten anzusiedeln (vgl. Programmsatz 4.2 (4)).

("(4) Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sind die Zentralen Orte. (Z)")

Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 ist zu entnehmen, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen einschließlich Sucht- und psychisch Kranker sowie Demenzerkrankter in allen Teilräumen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen, orientiert am Zentrale-Orte-System (vgl. Programmsatz 6.3.3 (2)). Der Begründung ist zu entnehmen, dass auch Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion geeignete Standorte sein können, wenn eine gute Erreichbarkeit und eine ausreichende medizinische Versorgung gesichert werden können.

Aus dem Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept des Landkreises Nordwestmecklenburg (2016) ist zu entnehmen, dass sich der Bedarf an Pflegeangeboten entsprechend des Anteils der Einwohner ab 75 Jahren ermittelt (Bedarf = 20% der Einwohner ab 75 Jahre, Tabelle 24, S. 45, ILEK).

Bankverbindungen:

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE66 1203 0000 1005 3690 88
SWIFT-BIC: BYLADEM1001
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE69 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS

Sprachzeiten:

dienstags, mittwochs, donnerstags, freitags	08.30 Uhr – 12.00 Uhr
dienstags donnerstags	13.30 Uhr – 16.00 Uhr 13.30 Uhr – 18.00 Uhr

Ermittelt man auf gleiche Weise den Pflegebedarf nur für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, stellt sich dies wie folgt dar:

Anteil der Einwohner der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Alter von 75 Jahren und mehr: (am 31.12.2015, Statistische Berichte/ Bevölkerungsstand/ Bevölkerung nach Alter und Geschlecht in M-V, Teil 2: Gemeindeergebnisse, 2015)	344
davon 20% (Pflegebedarf)	69

Bereits in den vergangenen Jahren ist der Anteil der älteren Altersgruppen gestiegen. Die Zahl der älteren Altersgruppen wird bis 2030 für den Landkreis Nordwestmecklenburg insgesamt ansteigend prognostiziert (Berechnung nach der aktualisierten 4. Landesprognose). So kann der Anteil der über 65jährigen im Landkreis Nordwestmecklenburg 2012 mit 20,9% beziffert werden, im Jahr 2030 mit 31,0 %.

Somit ist auch für das Ostseebad Boltenhagen von einem Anstieg der älteren Altersgruppen in den nächsten Jahren im Verhältnis zur Gesamtbevölkerungszahl auszugehen.

Dies lässt eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen erwarten.

Aus dem Pflegereport der Barmer Ersatzkasse (OZ vom 15. Dezember 2016: "Pflegebedarf in MV bundesweit am höchsten") sind in MV anteilmäßig mehr Menschen pflegebedürftig als in anderen Bundesländern. "Gleichzeitig gibt es nur in Brandenburg noch weniger Pflegeheimplätze als hier".

Nach den Recherchen des künftigen Betreibers der geplanten Pflegeeinrichtung werden hochgradig pflegebedürftige Menschen direkt aus dem Klinikaufenthalt in die stationäre Pflege entlassen. Im Ostseebad Boltenhagen betrifft dies auch Patienten der Strand-Klinik Boltenhagen (Reha-Klinik). Viele Patienten würden gern nach Aussage des Sozialdienstes der Klinik ergibt sich ein ständiger Bedarf für die vollstationäre Aufnahme in einem Seniorenpflegeheim auf für die Finalpflege, gelegentlich Kurzzeitpflege, in geringem Umfang betreutes Wohnen; viele Patienten würden gern für die Finalpflege in einer vollstationären Pflegeeinrichtung in Boltenhagen bleiben. Eine Nachfrage beim DRK-Krankenhaus Grevesmühlen, Entlassungsmanagement, zeigte, dass im Durchschnitt ca. 8 - 10 Entlassungen wöchentlich in vollstationäre Altenpflegeeinrichtungen erfolgen; mangels an Pflegeplätzen in der Region muss ca. die Hälfte nach Schleswig-Holstein verwiesen werden.

Die Nachfrage bei der Uni-Klinik Lübeck, Entlassungsmanagement, ergab ebenfalls, dass teilweise Patienten aus der Region Selmsdorf, Grevesmühlen, Schönberg, Klütz, Boltenhagen, mangels geeigneter Pflegeplätze in der Heimat-Region in Lübeck und Umgebung untergebracht werden.

Unter den vorgenannten Gesichtspunkten deckt die geplante Pflegeeinrichtung mit einer Kapazität von insgesamt 90 Plätzen den örtlichen Bedarf auf Grund der Altersstruktur der örtlichen Bevölkerung (69 Plätze) und kann darüber hinaus Plätze für Patienten der örtlich ansässigen Strandklinik anbieten.

Mit dem geplanten Senioren-Pflegeheim ist es möglich, dass die pflegebedürftigen Einwohner möglichst lange an ihrem bisherigen Wohnort leben können. Ebenso können Pflegeplätze für entlassene Patienten der Strand-Klinik am Standort Boltenhagen zur Verfügung gestellt werden, so dass diese in Boltenhagen bleiben können.

Boltenhagen ist als Siedlungsschwerpunkt mit sehr guten verkehrlichen Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz ausgestattet und entsprechend verkehrlich erreichbar. Eine medizinische Versorgung für die Bevölkerung ist in Boltenhagen bislang durch niedergelassene Ärzte sichergestellt. Weiterhin sind in Boltenhagen Reha-Kliniken, wie die Strand-Klinik und die Ostseeklinik, vorhanden.

Die geplante Pflegeeinrichtung soll südlich der Ostseeallee in integrierter Lage entstehen.

Das Pflegekonzept des zukünftigen Betreibers wurde dem Fachdienst Soziales, Landkreis Nordwestmecklenburg, vorgestellt:

- 36 Pflegeplätze für Menschen mit dem besonderen Hilfebedarf der demenziellen Erkrankungen (i.S. 4 Wohngruppen mit jeweils 9 Plätzen),
- 18 Plätze für schwerst pflegebedürftige Menschen,
- 27 Plätze für Menschen mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsbedarf
- sowie 9 solitäre Plätzen in der Kurzzeitpflege.

Der Bedarf am Ausbau von stationären Pflegeplätzen in Boltenhagen bzw. im Amt Klützer Winkel wurde seitens des Fachdienstes Soziales im Schreiben vom 7. Dezember 2016 bestätigt; das Konzept wurde als bedarfsgerecht und wirtschaftlich bewertet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

M. Schultz
Fachdienstleiterin Bauwesen