

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>V Bolte/17/11626-1</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 08.06.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Seniorenpflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee - Satzungsbeschluss -</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Senioren-Pflegeheim mit 90 Plätzen zu schaffen.

Die Gemeinde hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

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

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und ihrer zugehörigen Begründung entsprechende der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung notwendig. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (13. Änderung des Flächennutzungsplanes), (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB). Zwischen den Zielen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes besteht Übereinstimmung.

Die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 ist unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan herbei zu führen. Für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Genehmigung. Für die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 bedeutet dies, dass die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 nach ergangener Genehmigung des Flächennutzungsplanes und dessen Wirksamkeit vorgenommen werden kann. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Alternativ besteht die Möglichkeit nach Satzungsbeschluss die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen und anschließend die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die Ergebnisse aus dem Abwägungsverfahren sind als Regelungspunkte für den Durchführungsvertrag zu berücksichtigen. Der Durchführungsvertrag ist entsprechend vorzubereiten

und Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag wird gesondert beschlossen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.  
Das Plangebiet wird begrenzt:
  - im Nordosten durch die Ostseeallee,
  - im Südosten durch den östlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes",
  - im Südwesten durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
  - im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee durch die Gemeindevertretung ist nach Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **Anlagen:**

Planunterlagen nach BA-Sitzung

**Lebenslauf zu der Vorlage (GV Bolte/17/11626)**

**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Seniorenpflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee  
- Satzungsbeschluss -**

**Beschlüsse:**

**06.06.2017**

**Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende**

**Beschlussfassung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Ostseeallee,
- im Südosten durch den östlichen Teilbereich des "Alten Sportplatzes",
- im Südwesten durch den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
- im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee durch die Gemeindevertretung ist nach Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

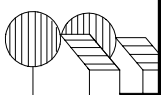
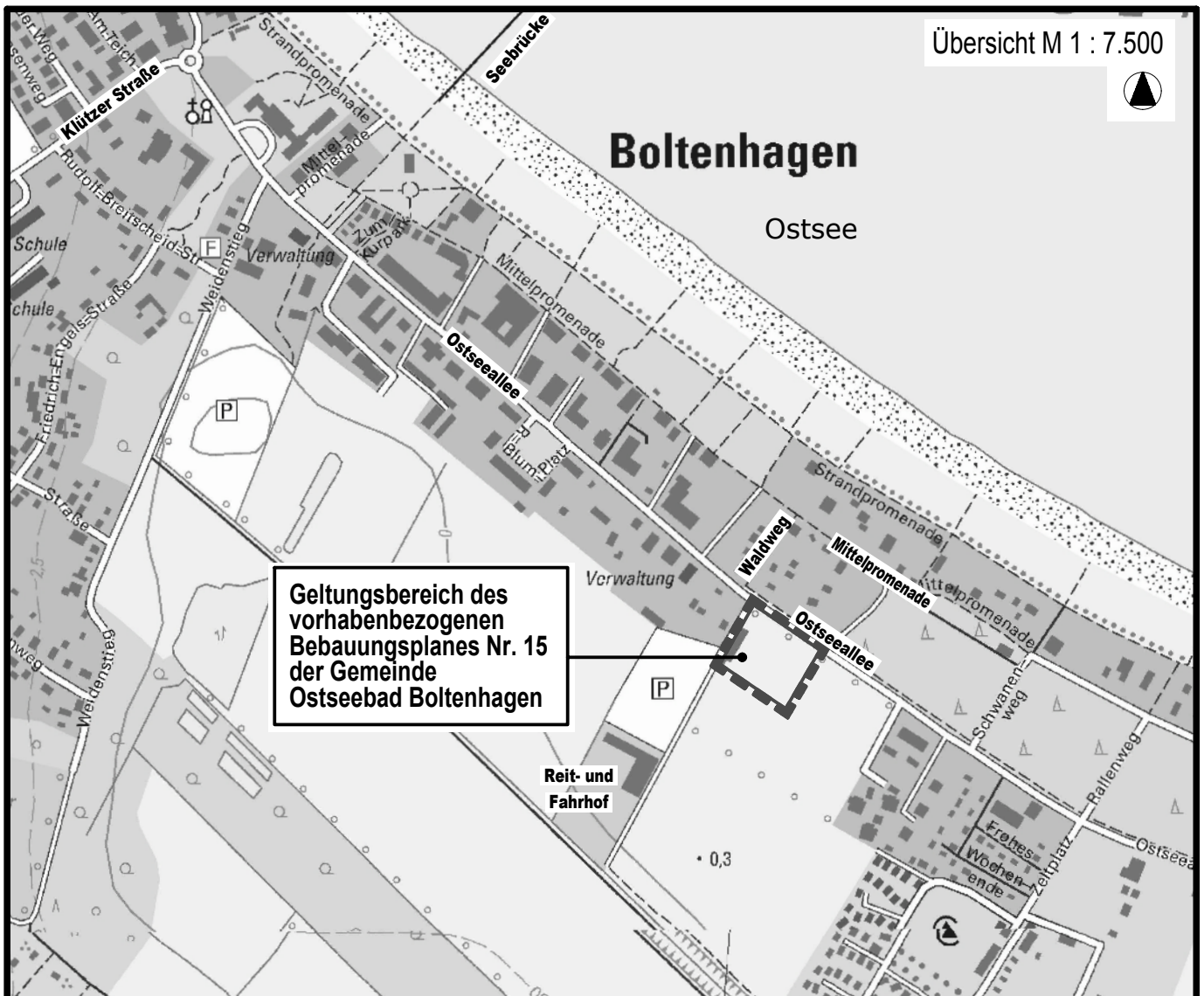
gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	4
Ablehnung:	2
Enthaltung:	2
Befangenheit:	0

**15.06.2017**

**Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen**

# SATZUNG

## ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



**Planungsbüro Mahnel**

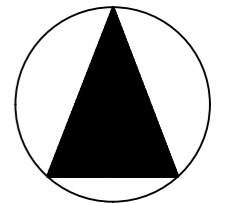
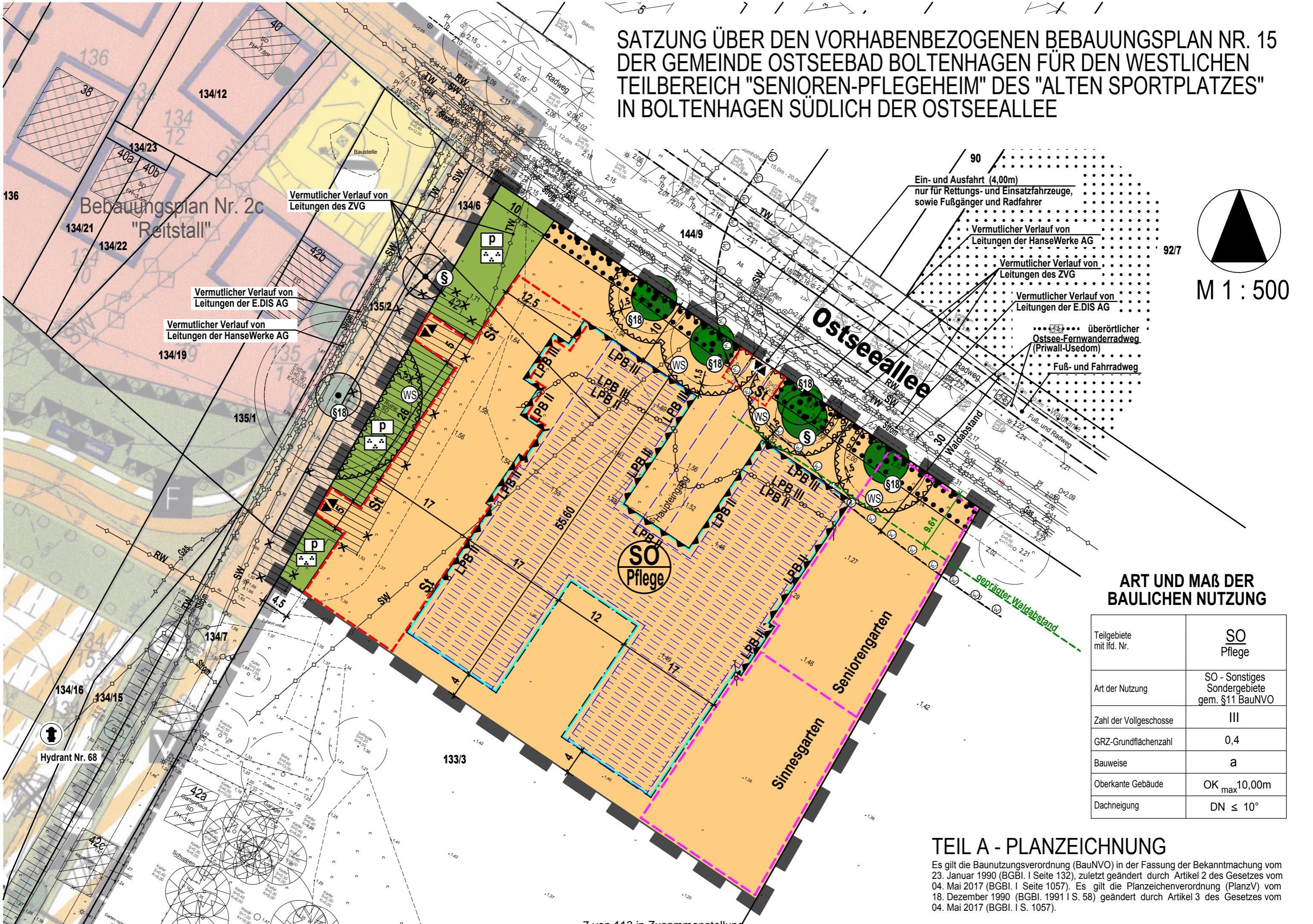
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 15. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**



# SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE



M 1 : 500

## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG





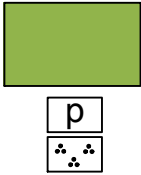
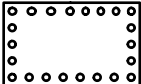

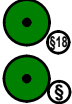
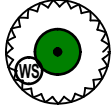
Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>SO Pflege</b>
Art der Nutzung	SO - Sonstiges Sondergebiete gem. §11 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	III
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	a
Oberkante Gebäude	OK <sub>max</sub> 10,00m
Dachneigung	DN ≤ 10°

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Sonstige Sondergebiete - Senioren-Pflegeheim	Rechtsgrundlagen Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 11 BauNVO
0,4 OK <sub>max</sub> 10,00m III	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4 als Höchstmaß Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
a 	<b>BAUWEISE</b> abweichende Bauweise Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrt	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN</b> Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (TW-Trinkwasser, SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser)	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünfläche private Grünfläche Parkanlage	Par. 9 (1) 15 BauGB
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Umgrenzung von Flächen für - St = Stellplätze mit Zufahrten	Par. 9 (1) 4 BauGB
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Seniorengarten	Par. 9 (1) 9 BauGB
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Sinnesgarten	Par. 9 (1) 9 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes hier: Angabe und Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III i.V.m. Text B, Ziffer I./ 6.	Par. 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes hier: Angabe und Abgrenzung des Lärmpegelbereiches II i.V.m. Text B, Ziffer I./ 6.	Par. 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	Par. 9 (7) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Hecke
	vorhandener Zaun
	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Waldabstand 30m, (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)
	geprägter Waldabstand
	Vermutliche Lage des Hydranten Nr. 68 des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
	Vermutlicher Verlauf des überörtlichen Ostsee-Fernwanderradweges (Priwall-Usedom)

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN ≤ 10°	Dachneigung (DN) kleiner / gleich 10°
----------	---------------------------------------

# VERFAHRENSVERMERKE

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

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 ist durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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 wurden gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....  
(Stempel) Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

13. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan 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 ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

## SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-  
PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN  
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

# TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim dient der Unterbringung eines Senioren-Pflegeheimes mit ca. 90 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind zulässig:

- 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.

Weiterhin wird gemäß §12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

##### 2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt wird festgelegt:

- Oberkante des Gebäudes: höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand (bei flach geneigten Dächern ohne Attika). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

- 2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 1,50 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.
- 2.2.3 Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 1,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen insgesamt um bis zu 90 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

### 2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Ostseeallee" in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

### 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

### 4. **Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebengebäude sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.
- 4.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Senioren-Pflegeheim sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.
- 4.3 Zum Schutz der geschützten Bäume innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sind Ein- bzw. Ausfahrten sowie Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.  
Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen und die Herstellung von 2 teilversiegelten Stellplätzen für den Rettungswagen sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der zwei teilversiegelten Stellplätze für den Rettungswagen erfolgt mittig zwischen zwei geschützten Bäumen Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

### 5. **Besonderer Nutzungszweck von Flächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche "Seniorengarten" sind zulässig:
- Bänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen,
  - Anpflanzungen,
  - Wege.

- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche "Sinnesgarten" sind zulässig:
- Sitzbänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen,
  - Anpflanzungen,
  - Hochbeete,
  - Wege.

**6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Bettenräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Sonstige Aufenthaltsräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	35	-
III	40	35

- 6.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"<sup>1</sup> und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"<sup>2</sup>, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.
- 6.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Bettenräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.
- 6.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

<sup>1</sup> Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

<sup>2</sup> Die DIN 4109 – Beiblatt 1 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

**II. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)**

**1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig mit Rasenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste im Teil B unter Punkt II.3 zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als Rasenflächen.

**2. Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**2.1 Ausgleichspflanzungen**

Als Ausgleich für die Rodung eines gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Eschen-Ahorns sind 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter II.3 im Teil B zu verwenden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen ist 1 Ausgleichspflanzung innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm gemäß Pflanzliste unter II.3 im Teil B zu verwenden.

**2.2 Artenschutz**

**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.

### **3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm und Heister, Höhe 175/200 cm.

Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Hunds-Rose (*Rosa canina*).

### **4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

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

## **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

*Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan beizufügen, in welche entsprechende Regelungen - auch zusätzliche - aufgenommen werden können.*

### **1. Dächer**

1.1 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind die Dächer auszubilden als  
- Flachdächer,  
- flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung.

1.2 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Senioren-Pflegeheim sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.



## **2. Fassaden**

- 2.1 Es sind Putzfassaden in hellen Farbtönen im gelben bis beigefarbenen Farbspektrum zulässig.
- 2.2 Für Teilflächen sind bis zu 30 % je Gebäudeseite zulässig:
  - Verblendmauerwerk im roten Farbspektrum,
  - Holz in hellen Farbtönen.
- 2.3 Anbauten, Wintergärten, Balkone und Treppenhäuser sowie Nebenanlagen sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

## **3. Sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden**

Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur an Gebäuden (auf Dächern/ an Fassaden) zulässig.  
Solaranlagen, die nicht an Gebäuden angebracht werden (gebäudeunabhängige Solaranlagen), sind unzulässig.

## **4. Einfriedungen**

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur Ostseeallee sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen (Zaunhöhe maximal 1,20 m über der Oberkante Straße) zulässig. Türen und Tore inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.

## **5. Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

- 5.1 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.
- 5.2 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Begrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- 5.3 Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

## **6. Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **1. Bodendenkmale, Bau- und Kunstdenkmale**

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

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

### **2. Munitionsfunde**

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

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

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

### **3. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen**

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

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

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

#### **4. Abfall und Kreislaufwirtschaft**

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

#### **5. Gewässerschutz**

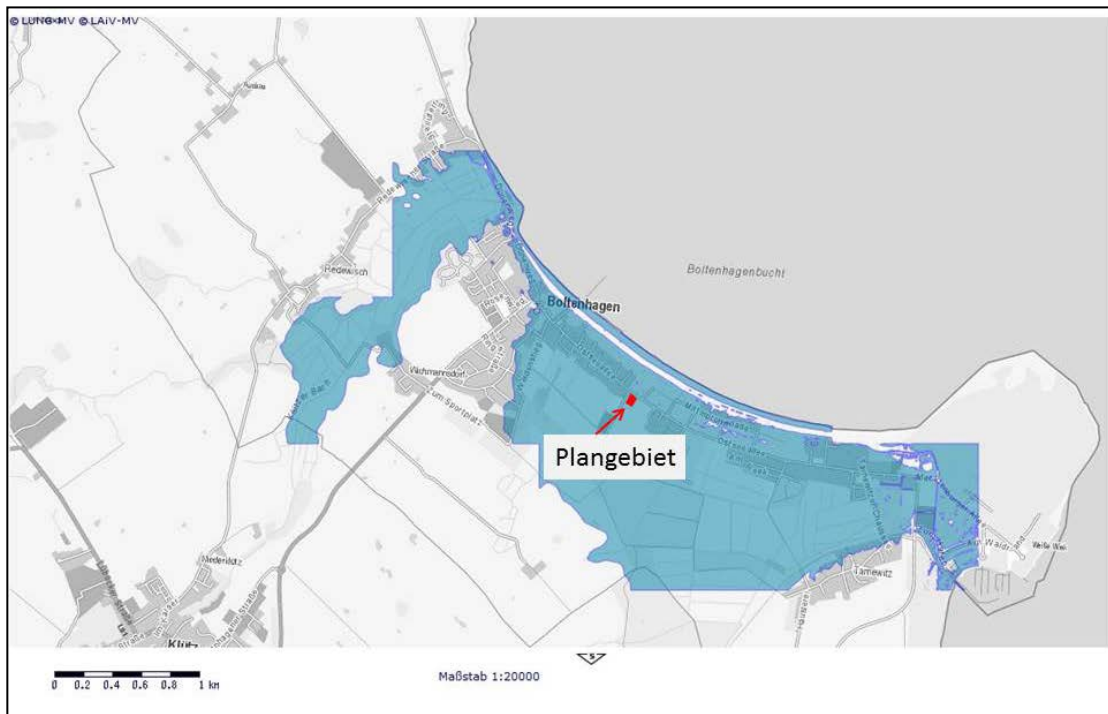
Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

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

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

#### **6. Hochwasserschutz**

Das 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 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).



**Abbildung:** Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal [www.gaia-mv.de](http://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.

## 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 Rauchschnalbe ist eine Nisthilfe für Rauchschnalben im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.

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

## 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.

### **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.

### **9. Ökologische Baubegleitung**

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

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

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen sowie für 2 Stellplätze für den Rettungswagen, ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

### **10. Waldabstand**

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.

---

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

## **11. Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

## **12. 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 zu fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **13. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.219 m<sup>2</sup> wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 4.219 m<sup>2</sup> KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

## **14. Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Darüber hinaus sind militärische Richtfunkbereiche im 40/ 50 km – Radius betroffen. Belange der Bundeswehr stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

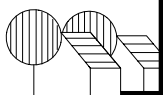
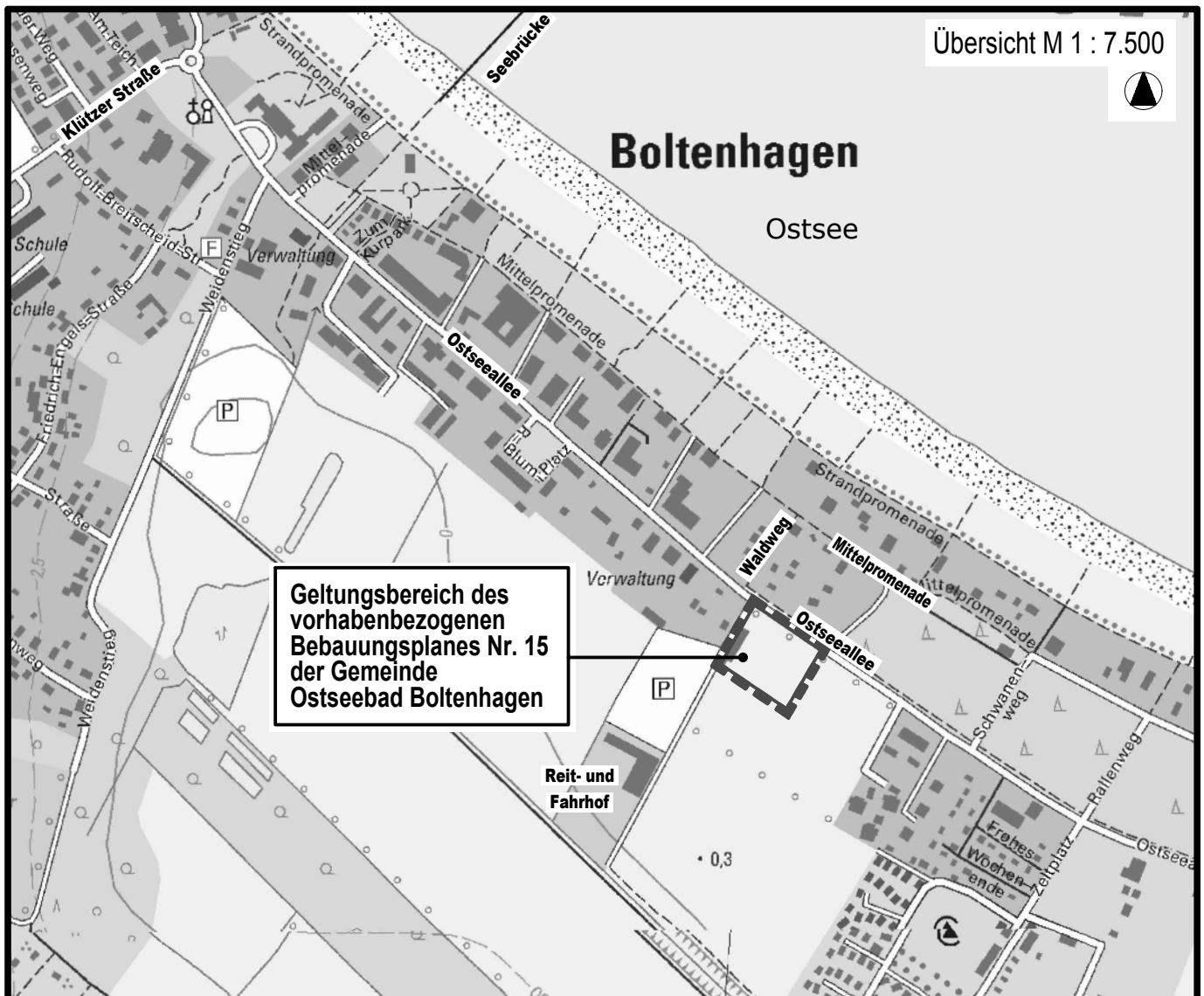
## **15. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

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

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

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: 15. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>5</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>5</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4 Rechtsgrundlagen	7
2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	9
<b>3. Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>10</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	13
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
4.5 Flächennutzungsplan	14
4.6 Landschaftsplan	14
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	15
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
5.1 Innerhalb des Plangebietes	15
5.2 Außerhalb des Plangebietes	15
5.3 Naturräumlicher Bestand	16
5.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
<b>6. Planungsziele</b>	<b>17</b>
6.1 Planungsziele	17
6.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Waldflächen	19
<b>7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20



7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	21
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	22
7.6	Höhenlage	22
7.7	Waldabstand	23
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	23
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>24</b>
	<b>Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	
9.1	Grünflächen	24
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
9.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
9.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>25</b>
10.1	Immissionsschutz	25
10.2	Klimaschutz	26
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	28
12.2	Oberflächenwasserbeseitigung	28
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	32
12.4	Energieversorgung	33
12.5	Gasversorgung	34
12.6	Telekommunikation	34
12.7	Abfallentsorgung	34
12.8	Flächenbilanz	35
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>35</b>
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	35
13.2	Munitionsfunde	36
13.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ schädliche Bodenveränderungen	36
13.4	Abfall und Kreislaufwirtschaft	36
13.5	Gewässerschutz	37
13.6	Hochwasserschutz	37

13.7	Artenschutzrechtliche Belange	39
13.8	Gehölzschutzmaßnahmen	39
13.9	Ökologische Baubegleitung	39
13.10	Waldabstand	40
13.11	Lage in der Trinkwasserschutzzone	40
13.12	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	40
13.13	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	40
13.14	Belange der Bundeswehr	41
13.15	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	41

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht** **42**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>42</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>42</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>42</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>45</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	45
5.2	Bewertungsmethodik	46
5.3	Vorbelastung	46
5.4	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	47
5.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	56
5.6	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	57
5.6.1	Gesetzliche Grundlagen	58
5.6.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	58
5.6.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	65
5.7	Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den geschützten Baumbestand	71
5.7.1	Rodung des geschützten Eschen-Ahorns	71
5.7.2	Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von 2 geschützten Linden	73
5.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	76
5.9	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	77
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>78</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>78</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>79</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	79
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	79

**9. Zusammenfassung – Umweltbericht 79**

**Teil 3 Ausfertigung 80**

**1. Beschluss über die Begründung 80**

**2. Arbeitsvermerke 80**

## **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 km<sup>2</sup> 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 Plangeltungsbereiches**

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 den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
- im Nordwesten durch die Zufahrt von der Ostseeallee zum öffentlichen Parkplatz "Am Reiterhof" und zum Reit- und Fahrhof.



und im Umweltbericht je nach Verfahrensstand beschrieben und bewertet werden.

Da der Plan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit dem Entwurf aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Lageplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die weiteren Unterlagen zum Vorhaben (Grundrisse, Ansichten) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Weiterhin ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Vorhabens. Über die Vorhabenflächen hinaus sind keine Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das Aufstellungsverfahren ist im Regelverfahren zweistufig nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bearbeitet.

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414), ist durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Die Gemeinde macht von der Überleitungsvorschrift Gebrauch und führt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 15 nach dem bislang geltenden Stand vor der Novellierung vom Mai 2017 zu Ende.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der BauNVO ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66),
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7),
- Natura 2000-LVO-M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011).

Rechtsgrundlagen, die aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht zu beachten sind:

- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626),
- LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 432).

Wenn auch die Verkehrsflächen (Ostseeallee, Zufahrt zum Reitstall und Parkplatz) nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als solche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wurden, so ist doch davon auszugehen, dass die Erschließung des Baugrundstückes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 als gesichert gilt. Die Straßen sind bereits vorhanden; der Verlauf der Straßen geht aus dem Plan hervor. Die Zufahrt zum Reitstall und zum Parkplatz ist bereits mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2c als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Baugrundstück liegt direkt an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstücks liegt vor; ebenso Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation. Diese Erschließungsanlagen sind ordnungsgemäß benutzbar. Entsprechende Darlegungen werden in der Begründung vorgenommen. Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Somit ist davon auszugehen, dass die öffentliche Erschließung gesichert ist und dauerhaft zur Verfügung stehen wird. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sieht aus diesem Grunde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 als qualifizierten Bebauungsplan an.

## **2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch.

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

## **3. Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee und beplant die westliche Teilfläche des alten Sportplatzes.

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 Bauabsichten 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.



#### **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 LPIG 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 Klützig; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klützig und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbereich Grevesmühlen, Nahbereich Klützig.
- 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 Klützig - 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 wurde am Planverfahren beteiligt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat das Vorhaben Senioren-Pflegeheim mit 90 Plätzen als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung als vereinbar einschätzt. Aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 16. Mai 2017 zum Entwurf ergeben sich folgende Ergänzungen:

*„Da die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt. Im Zusammenhang mit der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sind die Programmsätze 6.1 (7) LEP M-V sowie 5.1 (5) RREP WM zu berücksichtigen.“*

Durch die genannten Programmsätze ergeben sich auf den Plan und die Planinhalte keine Auswirkungen.

*„Hinsichtlich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- Hochwasserschutz ist den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Programmsatz 5.3 (2) RREP WM).“*

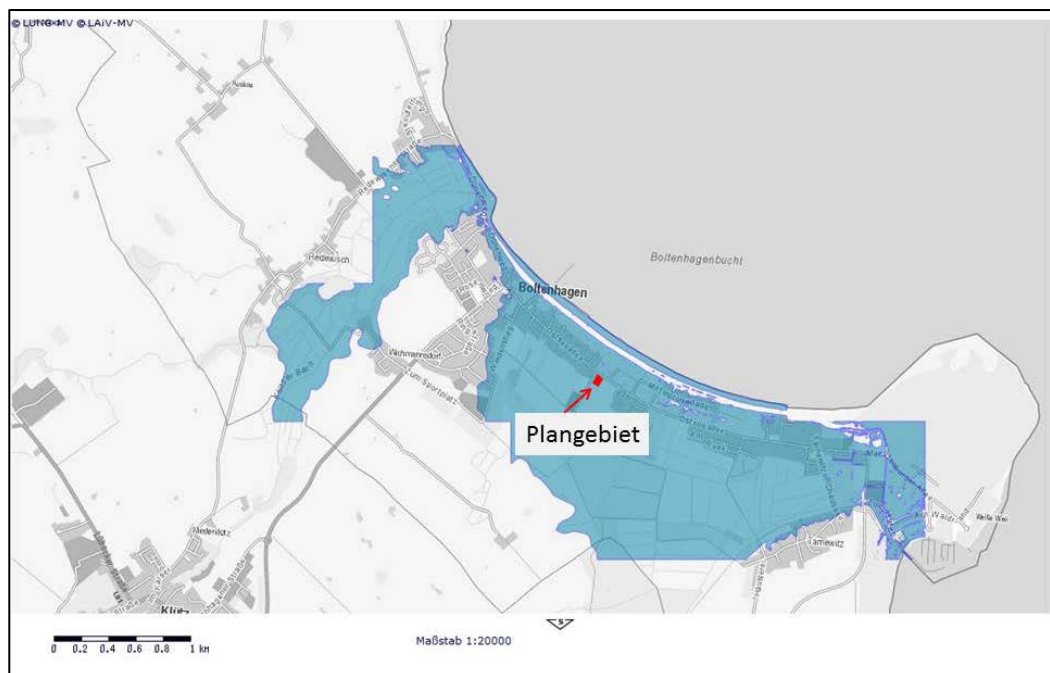
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen überplant mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 und der zugehörigen 13. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche innerhalb der Ortslage Boltenhagen. In der Ortslage Boltenhagen befinden sich überwiegende Teile der Ortslage unter 3,20 m NHN. Die Gemeinde verweist hier auf den Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V.

In dieser Dokumentation ist dargelegt, welche Art Schutzmaßnahmen für die Bereiche vorgesehen sind.

Für den Bereich von Boltenhagen ist eine Vielzahl von Küsten- und Hochwasserschutzbauwerken vorhanden. Es handelt sich hier um Deiche, um Wald als biologische Küstenschutzmaßnahme und Hochwasserschutzdünen sowie Strandaufspülungen die realisiert wurden.

Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Niedlungsbereich. Bei Bemessungshochwasserständen des Küstenabschnittes gemäß Tabelle des Generalplanes 3.2-1 ist für den Bereich Boltenhagen noch ein Wert von 3,1 m genannt. Durch Stellungnahmeverfahren wurde der Wert auf 3,20 m NHN gegeben. Die Bereiche der Niederungsflächen sind überflutungsgefährdet, wenn die vorhandenen dichteschließenden Hochwasserschutzbauwerke und Anlagen ohne Wirkung wären. Insofern geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weiterhin davon aus, dass die Fläche durch die vorgelagerten Küstenschutzmaßnahmen hinreichend gesichert ist.

Da das Gelände der Gemeinde größtenteils unter 3,20 m ü. NHN liegt, befindet sich ein Großteil der Gemeindefläche innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (siehe nachfolgende Abbildung: Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de))).



**Abb. 2:** Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal [www.gaia-mv.de](http://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.

*„Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 11.01.2017 zugestimmt. Auf der Grundlage des eingereichten Entwurfs gilt die Zustimmung fort.*

*Bewertungsergebnis*

*Dem vB-Plan Nr. 15 i.V.m. der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen.“*

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**

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.

- Lebensraumpotential: im rückwärtigen Bereich sehr hohe Bewertung des Lebensraumpotentials auf Landflächen und Binnengewässer
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen: im rückwärtigen Bereich des Plangebietes: Vorrangige Regeneration entwässerter Moore
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Erholungsort gekennzeichnet sowie als Raum mit aktuell starker Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Erholungsnutzungen; Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege; inkl. Radfernweg
- Heutige potentielle natürliche Vegetation: Subatlantische Buchenmischwälder
- Nicht im Bereich unzerschnittener landschaftlicher Freiräume.

Auswirkungen für die Planung ergeben sich durch die bekannt gegebenen Eigenschaften nicht.

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Folgende Aussagen sind den Kartendarstellungen zur 1. Fortschreibung des GLRP WM 2008 zum Plangebiet und insbesondere der näheren Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 zu entnehmen:

##### Karte I - Arten und Lebensräume

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im rückwärtigen Bereich des Vorhabengebietes sind Flächen stark degradierter entwässerter Moore vorhanden. Am Strand beginnt eine Zone mit dem Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln mit europäischer Bedeutung.

##### Karte II – Biotopverbund

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Am Strand grenzen Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinen Bereich an.

#### Karte III – Maßnahmen

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im rückwärtigen Bereich des Vorhabengebietes sind Maßnahmen zur vordringlichen Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore, vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes liegt eine Polderfläche, die sich noch in Funktion befindet. Diese Polderfläche, für die eine Wiederherstellung natürlicher Vorflutverhältnisse nicht vordringlich ist, wird im GLRP nachrichtlich dargestellt.

#### Karte IV - Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Fläche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

#### Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

#### Karte VI – Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung

Keine Anforderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben.

### **4.5 Flächennutzungsplan**

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.

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.

### **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:

Die Fläche ist als Sondergebiet und gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme aus dem FNP). Der im Norden liegende Wald ist als naturnaher Mischwald zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung dargestellt.

#### **4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.  
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete.

Konkrete Darlegungen sind hierzu dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich an der Ostseeallee.  
Die Höhenlage des Geländes fällt in südöstliche Richtung leicht ab. Das Gelände liegt etwas tiefer als die Ostseeallee.  
Der Plangeltungsbereich liegt auf dem nordwestlichen 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.

#### **5.2 Außerhalb des Plangebietes**

Nördlich des Plangebietes grenzt die Ostseeallee an, welche als Hauptverkehrsachse im Ort dient. Die Ostseeallee ist auf der Südseite mit einem straßenbegleitenden Parkstreifen und Gehweg ausgebaut, auf der Nordseite mit einem Geh- und Radweg, der von der Fahrbahn durch eine Baumreihe getrennt ist.  
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). Nach Mitteilung des Forstamtes ist als südliche Waldgrenze die nördliche Kante des Fahrradweges zu betrachten.  
Östlich des Plangebietes erstreckt sich der östliche Teil des "Alten Sportplatzes". Dem folgt die Bebauung der Ostseeallee 48, ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach, errichtet im Jahr 1972 als Haus "Freundschaft". Heute wird hier ein Hotel geführt.  
Der Küstenwald erstreckt sich noch weiter in östliche Richtung. Südlich der Ostseeallee ist dem gegenüber Bebauung zu finden, welche sich in ca. 20m - 25m von dem Küstenwald befindet, wie das Hotel (Ostseeallee 48) und die Bebauung ab der Ostseeallee 60 und weitere (Bebauungsplan Nr. 9).  
Südlich des Plangebietes erstreckt sich der südliche Teil des "Alten Sportplatzes".

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.

In östlicher Richtung ist die Zulässigkeit der Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 2c geregelt.

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

### **5.3 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 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 und südlich wird das Plangebiet von der Grünfläche eines brachliegenden Sportplatzes begrenzt. In östlicher Richtung wird diese Brachfläche von einer Wohnbebauung, in südlicher Richtung durch eine Baumreihe aus Pappeln und in südwestlicher Richtung durch einen Gehölzbestand begrenzt. In diesem Gehölzbestand haben sich angrenzend an die Brachfläche Siedlungsgebüsche, die vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet werden und ein Siedlungsgehölz, welches von Kiefern und Eichen dominiert wird, entwickelt. 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 m<sup>2</sup>) und ein großes Sanddorngebüsch (ca. 300 m<sup>2</sup>) 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. Im Alter werden Eschen-Ahorne in der Krone brüchig und sind damit windbruchgefährdet. Vom Bundesamt für Naturschutz wird der Eschen-Ahorn als invasive Art eingestuft. Demnach werden die Eschen-Ahorne nicht als erhaltenswert angesehen. Dennoch ist der nördlich des leerstehenden Gebäudes wachsende Eschen-Ahorn gemäß § 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.

#### **5.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits am 27. April 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 südlich der Ostseeallee im Bereich des "Alten Sportplatzes" bis zum A-Graben gefasst und bekannt gegeben. Hierzu sh. nachfolgender Abschnitt "Planungsziele".  
Hieraus resultieren noch keine planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung.

Die Fläche des Geltungsbereiches und die östlich benachbarte Fläche ("Alter Sportplatz") sind selbst nicht durch bauliche Anlagen geprägt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers Boltenhagens.

### **6. Planungsziele**

#### **6.1 Planungsziele**

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).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Planungsziel mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 am 21. April 2016 formuliert.

Das Planungsziel bestehen in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Neubau eines Senioren-Pflegeheimes, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mit 90 Plätzen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte bereits am 27. April 2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 südlich der Ostseeallee im Bereich des "Alten Sportplatzes" bis zum A-Graben gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich in der Ostseezeitung (OZ) und in den Lübecker Nachrichten (LN) jeweils am 26. Mai 2000 bekannt gemacht. Das damalige Planziel bestand in der Neuordnung des gesamten Areals zu einem Sport-, Freizeit- und Erholungsstandort und in der Entwicklung eines Hotelstandortes entlang der Ostseeallee im Zusammenhang mit der Entwicklung

und Aufwertung der landschaftlichen Freiräume (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27. April 2000).

Die Weiterführung dieses Aufstellungsverfahrens ist nicht vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde für den Teilbereich für die nordwestliche Teilfläche neu gefasst (siehe vorhergehender Absatz).

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers auf der westlichen Teilfläche des "Alten Sportplatzes" ein Senioren-Pflegeheim zu errichten. Es handelt sich nicht um ein Altenwohnheim oder Altenheim. Konkrete Planungsvorstellungen liegen bereits vor. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Boltenhagen in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2015 beschlossen, dem Vorhaben insbesondere der Architektur grundsätzlich zuzustimmen. Die Bereitschaft des Vorhabenträgers zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB besteht.

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.

## **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 dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden keine landwirtschaftlichen Flächen und keine Waldflächen in Anspruch genommen.

Eine Waldfläche ist nördlich der Ostseeallee, nördlich des Plangebietes vorhanden. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand wird mit der vorliegenden Planung berührt. Es wird auf den entsprechenden Punkt zum Waldabstand in dieser Begründung verwiesen.

## **7. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim gemäß § 11 BauNVO**

Der größte Teil des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des Planungsziels als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

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.

Die Art der baulichen Nutzung wurde als Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim (gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt und mittels textlicher Festsetzung formuliert. Ferner wird Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB genommen, so dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag

verpflichtet. Es wird klargestellt, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

Das sonstige Sondergebiet Senioren-Pflegeheim dient der Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes mit 90 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

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.

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 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- Oberkante Gebäude als Höchstmaß ( $GH_{max}$ )

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Höhe des Gebäudes sind für einzelne Gebäudeteile Abweichungen zulässig.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt.

Zur Ostseeallee wird ein Abstand von 10m eingehalten; gleichzeitig wird der Wurzelschutzbereich der Bäume an der Ostseeallee berücksichtigt.

Zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 4,00 m eingehalten, so dass die Abstandsflächen noch auf dem eigenen Grundstück liegen können.

Im Plangeltungsbereich gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Die Ausdehnung des Gebäudes wird über die Baugrenzen begrenzt.

### **7.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

Die Außenanlagen des Pflegeheimes sollen entsprechend der Nutzung des Pflegeheimes gestaltet werden. Dazu ist die Fläche östlich des zu errichtenden Pflegeheimes als Gartenanlage mit therapeutischem Anspruch für demenzkranke Senioren als sogenannter "Sinnesgarten" zu gestalten. Es sind entsprechende Anlagen und Bepflanzungen vorzusehen. Innerhalb dieser Fläche sind Sitzbänke, Pavillons, Sonnenschutzanlagen, Hochbeete, Wege aus verschiedenen Materialien und Anpflanzungen vorzusehen, die die verschiedenen Sinne anregen und Orientierung bieten.

Weiterhin sollen die Außenanlagen für die Bewohner und ihre Gäste Aufenthaltsqualität bieten.

Die vorbeschriebenen Flächen werden im Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen wie folgt festgesetzt: Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Flächen für den Seniorengarten bzw. den Sinnesgarten nur für diese Nutzungen/ Zwecke vorzusehen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung eines Antrages eines Vorhabenträgers zur Entwicklung eines Pflegeheimes mit den entsprechenden Anlagen begonnen. Es ist das Ziel der Gemeinde die entsprechende Gestaltung der Außenanlagen des Pflegeheimes zu sichern. Damit macht die Gemeinde von ihrer planungsrechtlichen Möglichkeit Gebrauch, neben der Art der Nutzung auf den besonderen Nutzungszweck, der hier ausdrücklich aus städtebaulicher Sicht gewünscht ist, hinzuweisen und diesen festzusetzen. Die Gemeinde hat die Verankerung als Festsetzung in der Sitzung des Bauausschusses am 21. Juni 2016 ausdrücklich gewünscht.

Es wird deutlich gemacht, dass ein konkreter privater Nutzungszweck Gegenstand der Festsetzung ist.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sichert hiermit den Standort für die vorgenannte Nutzungen, welche durch einen privaten Träger realisiert werden sollen.

Da die Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes realisierbar sind, aber ohne weitergehende Festsetzung hier auch andere Ausgestaltungen möglich wären, wird der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt.

Die Festsetzung wird als unselbstständige Festsetzung in Überlagerung mit dem Sondergebiet getroffen.

Die Gemeinde möchte die besondere Qualität des Pflegeheimes an diesem Standort innerhalb des Gemeindegebietes sichern. Es liegt somit im öffentlichen Interesse, diese Nutzungen in dieser Lage zu realisieren.

Auf die Anwendung des § 40 BauGB wird hingewiesen. Hiernach ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen, wenn im Bebauungsplan eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt wird. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes dürfte hiervon jedoch nicht auszugehen sein, da der Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept mit den vorgenannten Nutzungen im Plangebiet anstrebt. Gegebenenfalls zu betrachtende Entschädigungsansprüche werden somit ausgeräumt.

Der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wählt diese Festsetzung, um das Planungsziel in Kombination mit weiteren Festsetzungen zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim verwiesen.

Weiterhin kommt die Aufnahme entsprechender diesbezüglicher Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag in Betracht oder die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebengebäude sind nicht zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche ("Ostseeallee") zulässig.

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet Senioren-Pflegeheim sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

Zum Schutz der geschützten Bäume innerhalb und angrenzend zum Plangebiet sind Ein- bzw. Ausfahrten sowie Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen und die Herstellung von 2 teilversiegelten Stellplätzen für den Rettungswagen sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der zwei teilversiegelten Stellplätze für den Rettungswagen erfolgt mittig zwischen zwei geschützten Bäumen. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Alternativen für die Lage der Stellplätze für den Rettungswagen wurden geprüft. Andere Standorte können nicht in Betracht gezogen werden. Die Lage der Stellplätze an der Ein- bzw. Ausfahrt ist von allen Ein- bzw. Ausgängen des Senioren-Pflegeheimes gleichermaßen gut zu erreichen, was von Belang für die Rettungseinsätze ist. Zudem sind die zwei Stellplätze ausschließlich für die Nutzung durch Rettungswagen/ Notarzt vorgesehen, d.h. es erfolgt nur eine zeitweilige Nutzung der Stellplätze im Bedarfsfall.

## **7.6 Höhenlage**

Die Höhe der baulichen Anlagen und der untere Bezugspunkt wurden festgesetzt, so dass die Höhenentwicklung festgelegt wurde.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt wird festgelegt:

- Oberkante des Gebäudes: höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der

Außenwand (bei flach geneigten Dächern ohne Attika). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Lüftungsrohre, Schornsteine und Antennenanlagen ist bis höchstens 1,50 m zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird.

Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 1,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen insgesamt um bis zu 90 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Ostseeallee" in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte.

Weiterhin wird auf den Punkt 13.6 "Hochwasserschutz" dieser Begründung hingewiesen.

#### **7.7 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 wurde 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.

Das Forstamt Grevesmühlen stimmte mit seiner Stellungnahme der vorliegenden Planung zu.

#### **7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen der "Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 17-05-5 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen", vom 6. Juni 2017, wurden zum Schutz der Bewohner der Pflegeeinrichtungen passive Maßnahmen zum Schallschutz in die Planzeichnung – Teil A und den Text – Teil B aufgenommen.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 wurden als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen und Außenbauteile festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass Bettenräume gegenüber sonstigen Räumen, wie z.B.

Wohnräumen, eine um 5 dB höhere Schalldämmung der Außenbauteile aufweisen müssen. Die Lärmpegelbereiche wurden gemäß Anlage 5 der "Schalltechnischen Stellungnahme ..." in die Planzeichnung – Teil A übernommen und sind i.V.m. den textlichen Festsetzungen gemäß Ziffer I./ 6. anzuwenden. Die Lärmpegelbereiche wurden vereinfacht für alle Geschosse festgesetzt.

Es wird weiterhin auf die Ausführungen unter Pkt. 10.1 "Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen. Die "Schalltechnischen Stellungnahme Nr. 17-05-5 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen", vom 6. Juni 2017, wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen macht davon Gebrauch davon, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffen.

Es werden wenige grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächern,
- Fassaden,
- sonstige bauliche Anlagen an Gebäuden,
- Einfriedungen,
- Plätze für Abfallbehälter sowie unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der Nähe des Plangebietes und der typischen hellen Farbgestaltung von Seebädern an der Ostseeküste werden dementsprechende Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden in hellen Farbtönen getroffen.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

## **9. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

### **9.1 Grünflächen**

Das Ziel der Festsetzung der privaten Grünfläche beinhaltet die Gewährleistung einer Zäsur zwischen dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren-Pflegeheim“ und der angrenzenden Wohnbebauung, sowie einer Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erhöhung der Diversität des Naturraumes.

### **9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Ausgleichspflanzungen

Mit den Festsetzungen soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 und des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 festgesetzt.

#### Artenschutz

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Für Fledermäuse besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung der Gebäudereste als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier.

Der Verlust dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch den Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme kompensiert werden.

### **9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation entsprechen. Daher werden für die getroffenen Anpflanzungen als Pflanzarten nur einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Bei der Auswahl der Arten wurde der vorhandene Bestand berücksichtigt.

Für die Gestaltung der privaten Grünfläche und Anpflanzgebote sollen ebenfalls einheimische und standortgerechte Gehölze genutzt werden. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

### **9.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Siedlungshecke mit den geschützten Einzelbäumen als gebietsprägendes Element und städtisches Grün sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

## **10. Immissions- und Klimaschutz**

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

### **10.1 Immissionsschutz**

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. Aufgrund einer Anregung im Stellungnahmeverfahren hat sich die Gemeinde mit dem Lärmschutz auseinandergesetzt und eine gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf den Lärm vor dem Satzungsbeschluss veranlasst.

Unter Berücksichtigung bisheriger Bauleitplanungen hat die Gemeinde die Zielsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 überprüft. Grundlagen bilden Gutachten für die Beurteilung der Lärmimmissionen des Bebauungsplanes Nr. 2c Reitstall mit dem öffentlichen Parkplatz sowie für die Beurteilung der Lärmimmissionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 Strandhotel. Beide Plangebiete liegen in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gutachten wurde eine schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 6. Juni 2017 vorgelegt. Die auf das Plangebiet wirkenden Schallquellen Ostseeallee und öffentlicher Parkplatz am Reitstall mit Zufahrt wurden betrachtet. Als pegelbestimmend ist der Verkehr auf der Ostseeallee; der Parkplatz inklusive Zufahrt hat nur geringe Immissionsrelevanz. Für Sondergebiete gelten Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 je nach Schutzbedürftigkeit. Für das Sondergebiet Pflegeheim wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, welche mit Ausnahmen der nordöstlichen Gebäudeteile größtenteils eingehalten werden können. Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. Abschirmende Wände/ Wälle an der Ostseeallee werden unter städtebaulichen Aspekten als nicht zielführend angesehen; dies würde das Ortsbild beeinträchtigen. Außerdem bleiben Wälle oder Wände auf Grund ihrer begrenzten Höhe für die oberen Geschosse ohne Wirkung. Somit wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Schalldämmung von Außenbauteilen im Bebauungsplan vorgenommen. Darüber hinaus ist es im Rahmen der Gartengestaltung möglich, für den Seniorengarten eine ca. 2 bis 2,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung eine Lärmberuhigung zu erzielen. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt.

## **10.2 Klimaschutz**

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..

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die

Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.  
Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Es wird aufgeführt, dass die Fläche bereits vorhergehend als Sportplatz genutzt war und im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Baugebietsfläche vorgesehen war.

Weiterhin wird auf diesbezügliche Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

## **11. 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. Der Ausbau der Straße zum Reit- und Fahrhof im Hinblick auf die Erschließung des Pflegeheimes ist entsprechend auszubauen; die vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger erfolgt im Durchführungsvertrag.

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.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen gegenüber der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

### **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.

## **12. Ver- und Entsorgung**

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 wurden – soweit für die Bauleitplanung notwendig - 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.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird vor Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vereinbart.

### **12.1 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. Entsprechend des Bedarfes wird der neue Trinkwasserhausanschluss kostenpflichtig für den Antragsteller hergestellt.

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 Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der Grundstücksanschluss zur Ableitung des Schmutzwassers liegt bereits auf dem Grundstück. Entsprechend der Beitragssatzung des ZVG werden mit Erlangung der Rechtskraft des B-Planes die Grundstücke gemäß den Festsetzungen beitragspflichtig. Besondere Anforderungen an die Abwasserbehandlung, die sich aus dem Betrieb des Pflegeheimes ergeben, sind im Zuge der vorhabenkonkreten Planung zu beachten.

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

### **12.2 Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers/ Oberflächenwassers ist getrennt vorzusehen. Im Zuge der weiteren Vorbereitung des Vorhabens wurde der Nachweis der gesicherten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geführt. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen wurden geführt.

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 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet wurde auf geeignete Weise geprüft. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurden Gutachten für die Baugrund- und Gründungsverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Höhe des Grundwasserspiegels ermittelt, um das abschließende Konzept für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu entwickeln. Folgende Möglichkeiten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden in Betracht gezogen:

- Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück,
- Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in den vorhandenen Regenwasserkanal und letztlich in die Vorflut außerhalb des Plangebiets.

Hierfür wurden die Möglichkeiten und Einleitmengen ermittelt und abgestimmt. Der vorhandene Oberflächenwasserkanal der Gemeinde, welcher im Jahr 2005 errichtet wurde, mündet in ein Grabensystem. Nach Baugrundsondierung und Ermittlung der Grundwasserverhältnisse<sup>1</sup> sowie Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen und der Einbeziehung der Fachgutachter wurde vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag das Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers abschließend geregelt.

Da sich die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von den versiegelten Flächen als problematisch erweist, beschränkt sich eine Versickerung auf die unversiegelten Flächen (Grünflächen). Die weiteren anfallenden Wassermengen (Dachentwässerung, sonstige befestigte Flächen und Erschließungsstraße) werden über einen vorhandenen Kanal, dessen Querschnitt ggf. zu vergrößern ist, in die Vorflut südlich des Plangebietes abgeleitet. Sollte die anfallende Regenwassermenge nicht in vollem Umfang über das System abgeführt werden können, ist ggf. der Bau einer Einrichtung zur Drosselung/ Rückhaltung, z. B. Staukanal, vorzunehmen. Die Abstimmung mit dem Zweckverband wurde geführt mit der vorgenannten Lösung als Ergebnis. Damit kann von einer grundsätzlichen Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden.

Der Nachweis wurde geführt vom Ingenieurbüro Möller GbR<sup>2</sup>. Die Unterlagen werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die entsprechende vertragliche Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die weitergehende technische Planung wird im Bauantragsverfahren abgestimmt. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten. Die

---

<sup>1</sup> "Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten)", von Geotechn. Sachverständigenbüro T.-U. Reeck, Wismar, vom 22. März 2017

<sup>2</sup> "Regenwasserableitung", Ingenieurbüro Möller GbR, Grevesmühlen, Juni 2017

Erschließungsplanung, Teilbereich Niederschlagswasserbeseitigung ist dem Wasser- und Bodenverband zur Stellungnahme vorzulegen.

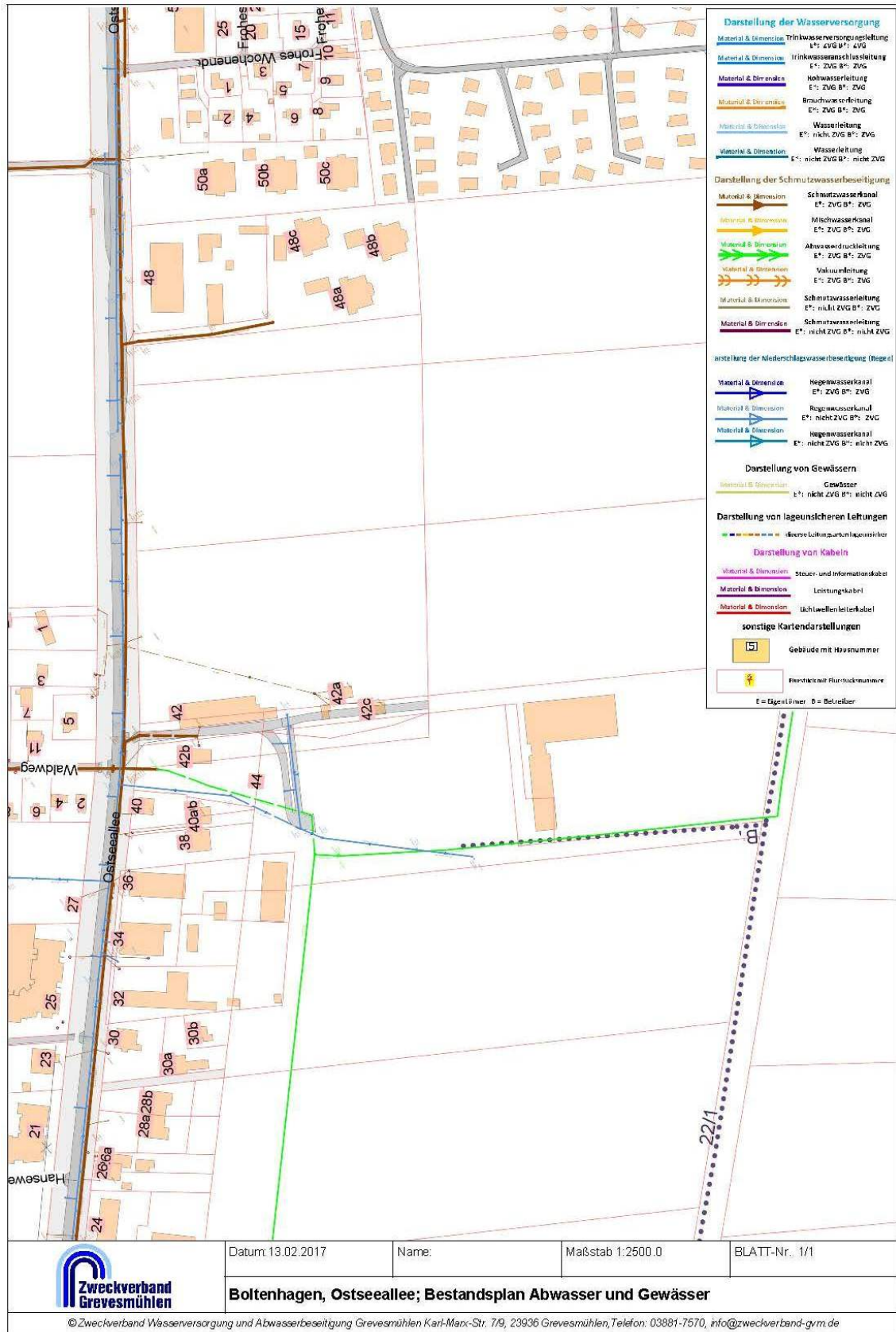


Abb. 3: Regenentwässerung (Quelle: ZVG, Stand: Februar 2017)

### **12.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Zuständig für die Absicherung des Grundschutzes 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.

Der Zweckverband garantiert nur für die mitgeteilte Mindestmenge (48 m<sup>3</sup>/h - gemäß Stellungnahme vom 09.09.2016).

Ein weiterer zu nutzender Hydrant befindet sich im Bereich der Ostseeallee 50 A (Hydrant Nr. 66 – mit > 96 m<sup>3</sup>/h). Der Zweckverband hat ebenfalls mitgeteilt, dass der Hydrant Nr. 64 auch mit > 96 m<sup>3</sup>/h zu nutzen wäre (im Bereich Ostseeallee 32). Sowohl Nr. 64 als auch Nr. 66 sind vertraglich gebunden.

Für das geplante Pflegeheim ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 h bereitzustellen.

Das Amt Klützer Winkel hat in seiner Stellungnahme zur Löschwasserversorgung vom 16. Mai 2017 mitgeteilt, dass die Löschwasserbereitstellung für die vorliegende Bauleitplanung gesichert ist. Die Stellungnahme vom 16. Mai 2017 wird als Anlage an die Begründung aufgenommen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Objektschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Erreichbarkeit der bebauten Flächen mit Fahrzeugen der Feuerwehr sowie an die Zufahrten und Bewegungsflächen sowie Aufstellflächen sind zu beachten. Die "Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr" ist zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.



Abb. 4: Lage der Hydranten (Quelle: ZVG, Stand: 31. Mai 2017)

## 12.4 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 und vom 27. April 2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 übergeben hat, entlang der Ostseeallee und in der Straße zum Reitstall. Die Hinweise der E.DIS AG, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten, sind in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Vorhabenvorbereitung zu beachten. Ebenso sind die Anforderungen zu Abständen in Bezug auf vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel nach DIN VDE0100 und DIN VDE 0101 zu beachten und einzuhalten. In Kabelnähe ist Handschachtung vorzusehen.

Abstimmungen wurden parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen, sowie weitere Abstimmungen sind im Zuge der vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen.

### **12.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung in Boltenhagen wird durch die Hanse Werk AG sichergestellt. Anlagen für die Gasversorgung befinden sich gemäß den Bestandsplänen, welchen die Hanse Werk AG mit ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf 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. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist insbesondere bei der verbindlichen Bauleitplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 zu beachten.

Ob für das geplante Baugebiet innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Gasversorgung in Anspruch genommen werden soll, ist durch den Vorhabenträger festzulegen.

### **12.6 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom GmbH ist am Aufstellungsverfahren beteiligt. Anlagen sind entlang der Ostseeallee und entlang der Straße zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof vorhanden.

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. Im Stellungnahmeverfahren hat die Deutsche Telekom keine Einwände oder Bedenken zur vorliegenden Planung hervorgebracht.

Abstimmungen sind parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im Zuge der vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen.

### **12.7 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.

## 12.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,62 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiete</b>		<b>5.812</b>
Sonstiges Sondergebiet Senioren-Pflegeheim	5.812	
<b>Grünflächen</b>		<b>435</b>
Parkanlage, priv.	435	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
Umgrenzung: Anpflanzen	20*	
Umgrenzung: Erhalten	242*	
<b>Flächen für Stellplätze</b>		<b>1.000*</b>
Umgrenzung der Fläche für Stellplätze	1.000*	
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b>6.248 m<sup>2</sup> ≈ 0,62 ha</b>

\* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

Die Baugrenze umschließt eine Fläche von 2.162 m<sup>2</sup>.

## 13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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.

### **13.2 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.

### **13.3 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.

### **13.4 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.

### **13.5 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.

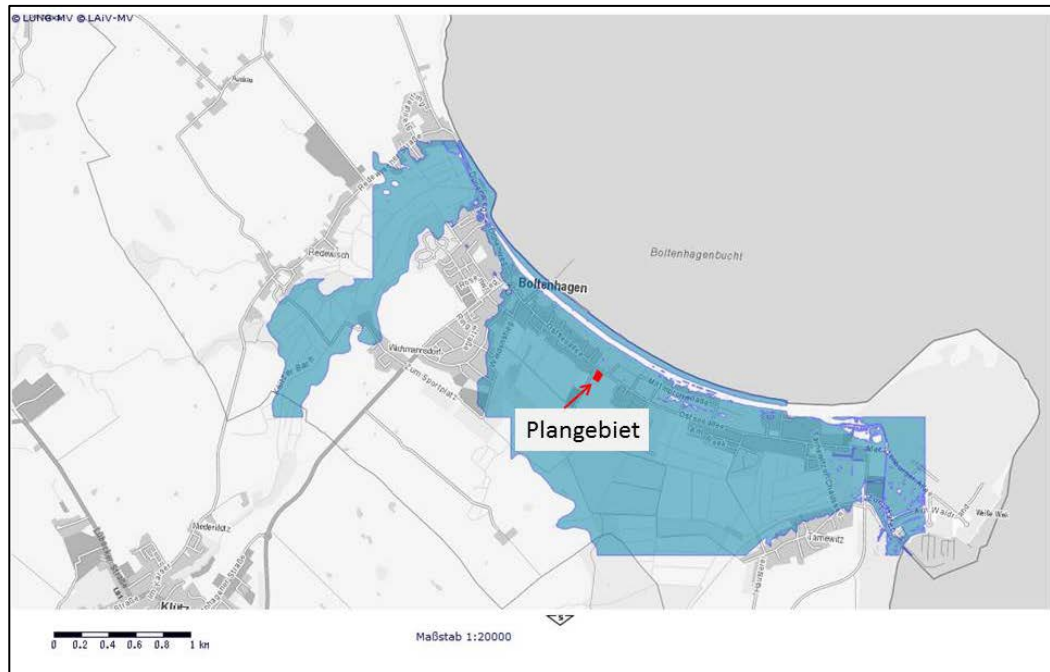
Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.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

### **13.6 Hochwasserschutz**

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 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 nachfolgende Abbildung).



**Abb. 5:** Hochwasserrisikogebiet im Bereich der Gemeinde Boltenhagen (Quelle: LUNG-Datenportal [www.gaia-mv.de](http://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.

Die Gemeinde verweist auf den Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V. In dieser Dokumentation ist dargelegt, welche Art Schutzmaßnahmen für die Bereiche vorgesehen sind.

Für den Bereich von Boltenhagen ist eine Vielzahl von Küsten- und Hochwasserschutzbauwerken vorhanden. Es handelt sich hier um Deiche, um Wald als biologische Küstenschutzmaßnahme und Hochwasserschutzdünen sowie Strandaufspülungen die realisiert wurden.

Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Niederungsbereich. Bei Bemessungshochwasserständen des Küstenabschnittes gemäß Tabelle des Generalplanes 3.2-1 ist für den Bereich Boltenhagen noch ein Wert von 3,1 m genannt. Durch Stellungnahmeverfahren wurde der Wert auf 3,2 m NHN gegeben. Die Bereiche der Niederungsflächen sind überflutungsgefährdet, wenn die vorhandenen dichteschließenden Hochwasserschutzbauwerke und Anlagen ohne Wirkung wären. Insofern geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

weiterhin davon aus, dass die Fläche durch die vorgelagerten Küstenschutzmaßnahmen hinreichend gesichert ist.

### **13.7 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 Rauchschnalbe ist eine Nisthilfe für Rauchschnalben im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.

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

#### 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.

### **13.8 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.

### **13.9 Ökologische Baubegleitung**

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

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen,

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen<sup>3</sup> sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen sowie für 2 Stellplätze für den Rettungswagen, ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

### **13.10 Waldabstand**

Die geplante Bebauung ist 28 m von Waldflächen nach Landeswaldgesetz entfernt. Somit wird der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m (§ 20 LWaldG M-V) leicht unterschritten. Da der mittlere Waldabstand der südlich der Ostseeallee gelegenen Bebauung ebenfalls 28 m beträgt, wird der Waldabstand für das Vorhaben vom zuständigen Forstamt als ausreichend angesehen. Eine Ausnahmegenehmigung des Forstamtes zum Waldabstand wird nicht erforderlich.

### **13.11 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

### **13.12 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.

### **13.13 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.219 m<sup>2</sup> wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 4.219 m<sup>2</sup> KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

---

<sup>3</sup> Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

#### **13.14 Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Darüber hinaus sind militärische Richtfunkbereiche im 40/ 50 km – Radius betroffen. Belange der Bundeswehr stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

#### **13.15 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

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



## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Senioren-Pflegeheims mit 90 Plätzen zu schaffen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden in Teil 1 dieser Begründung dargestellt.

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

### **2. 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 5.3 im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil I) enthalten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.248 m<sup>2</sup>

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. 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, Abb. 6), das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 1.300 m entfernt, Abb. 7) und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 260 m entfernt, Abb. 7).



**Abb. 6:** Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ im Umkreis des Bebauungsplans Nr. 15 (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. 7:** FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis des Bebauungsplans Nr. 15 (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 Biototyp 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. 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 Vorbelastung**

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wurde ursprünglich als Sportplatz genutzt. Dementsprechend besteht eine Vorbelastung durch die anthropogene Nutzung, welche zu einer Verdichtung des Bodens geführt hat. Die Vegetation hat sich zudem aus dem artenarmen Rasen des Sportplatzes entwickelt und ist dadurch geprägt.

#### 5.4 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
<b>a1) Mensch</b>	Unerheblich	<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.</p> <p>Im RREP WM (2011) liegt der Bereich Boltenhagen im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Schwerpunktraum Tourismus.</p>	<p>Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes liegt seit mehreren Jahren brach. Die vorliegende Planung zur Schaffung einer Pflegeeinrichtung für Senioren trägt dem lokalen Bedarf an Pflegeeinrichtungen Rechnung. Das hat das Amt für Raumordnung in seiner Stellungnahme vom 30.01.2017 bestätigt.</p> <p>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>Unter Berücksichtigung der Gutachten zum Schallschutz zum Bebauungsplan Nr. 2c und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde eine schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 6. Juni 2017 vorgelegt. Die auf das Plangebiet wirkenden Schallquellen Ostseeallee und öffentlicher Parkplatz am Reitstall mit Zufahrt wurden betrachtet. Als pegelbestimmend ist der Verkehr auf der Ostseeallee; der Parkplatz inklusive Zufahrt hat nur geringe Immissionsrelevanz. Für Sondergebiete gelten Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 je nach Schutzbedürftigkeit. Für das Sondergebiet Pflegeheim wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, welche mit Ausnahmen</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			<p>der nordöstlichen Gebäudeteile größtenteils eingehalten werden können. Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. Abschirmende Wände/ Wälle an der Ostseeallee werden unter städtebaulichen Aspekten als nicht zielführend angesehen; dies würde das Ortsbild beeinträchtigen. Außerdem bleiben Wälle oder Wände auf Grund ihrer begrenzten Höhe für die oberen Geschosse ohne Wirkung. Somit wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Schalldämmung von Außenbauteilen im Bebauungsplan vorgenommen. Darüber hinaus ist es im Rahmen der Gartengestaltung möglich, für den Seniorengarten eine ca. 2 bis 2,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung eine Lärmberuhigung zu erzielen. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt.</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. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.</p> <p>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</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.
<p><b>a2) bis a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt</b></p>	<p>Unerheblich</p>	<p>- Landschaftszone Ostseeküstenland</p> <p><u>Biotopbestand</u>                      Der Biotopbestand wird unter Teil 1 5.3 Naturräumlicher Bestand ausführlich beschrieben. Die Vorhabenfläche ist hauptsächlich von den Biotoptypen "Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation", "Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten" sowie "Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten" bewachsen. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Siedlungsgehölz mit heimischen Gehölzen sowie sechs nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.</p> <p><u>Wald</u>                      In nördlicher Richtung angrenzend an das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet 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>Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) des Gutachterbüros Bauer (Stand: 04.04.2017) wurden</p>	<p>Das Sanddorngebüsch (PHY) sowie die Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Baumarten (PHX) im westlichen Bereich werden vollständig gerodet. Damit führt die geplante Bebauung der Vorhabenfläche zu einem Lebens- und Freiraumverlust, da Vegetation beseitigt und Biotopstrukturen zerschnitten werden. Durch die anthropogene Prägung der Fläche und den überwiegenden Bewuchs mit nicht heimischen Gehölzen (geringer Biotopwert), sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Pflanzen zu erwarten. Vegetationsbeseitigung und Freiraumbeeinträchtigung werden innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.6) ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Das Siedlungsgehölz am nördlichen Plangebietsrand sowie die vorhandenen § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume 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, wie die zuständige Forstbehörde in ihrer Stellungnahme bestätigt hat.</p> <p>Aufgrund der Auswirkungen auf die genannten Artengruppen werden entsprechende Minimierungs- und</p>



Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
		<p>die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien ermittelt (siehe II.5.4).                      Der Gebäudebestand, die Freifläche sowie der Gehölzbestand erfüllen Habitatfunktionen für Fledermäuse und Brutvögel. Der AFB wird der Begründung als Anlage beigelegt.</p> <p><u>SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff"</u>                      Das SPA-Gebiet liegt ca. 260 m vom Vorhabenstandort entfernt.</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt (siehe II 5.5.).</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
<p><b>a5) bis a6)</b> <b>Boden, Wasser</b></p>	<p>Unerheblich</p>	<p><u>Boden</u>                      - Bodentyp: grundwasserbestimmte Sande                      - Durch die ehemalige Sportplatznutzung ist von einer starken Verdichtung des Bodens auszugehen.</p>	<p>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.</p>
		<p><u>Wasser</u>                      - Grundwasserflurabstand: <math>\leq 2</math> m                      - Grundwasserneubildung: <math>&lt; 50 - 100</math> mm/a; im nördlichen Bereich: 200-225 mm/a                      Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.</p>	<p>Durch die Versiegelung des Bodens wird der Grundwasserhaushalt beeinflusst. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Zudem ist mit der Zunahme des Oberflächenabflusses zu rechnen.                      Die Möglichkeiten zur Versickerung oder Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser wurden während des Aufstellungsverfahrens geprüft. In einem entsprechenden Konzept wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vor Satzungsbeschluss die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt. Da sich die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers als problematisch erweist, ist das hier anfallende Oberflächenwasser über einen Kanal in die Vorflut außerhalb des Geltungsbereiches abzuleiten. Ggf. ist der Bau einer Drosselung/ Rückhaltung vorzunehmen (sh. Teil 1 - Pkt. 12.2 Oberflächenwasserbeseitigung).                       Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			Flächenversiegelungen werden innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.6) ermittelt und kompensiert.
<b>a7) bis a8) Luft, Klima</b>	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.
<b>a9) Landschaftsbild</b>	Unerheblich	Landschaftsbildbewertung gemäß Kartenportal Umwelt M-V: mittel bis hoch Die ehemalige Sportplatzfläche ist von wiesenartiger Vegetation und Gehölzen in Randbereichen und im Zentrum der Vorhabenfläche geprägt. Zudem ist eine Gebäuderuine vorhanden. Diese Brachfläche befindet sich inmitten der Ortsstruktur von Boltenhagen an der Hauptstraße (Ostseeallee).	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 Gebäuderuine. Zum anderen wird ein Großteil der für das Landschaftsbild bedeutsamen einheimischen Bäume im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes mit Erhaltungsgeboten festgesetzt, wodurch ein stärkerer Eingriff vermieden wird. 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.
<b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b>	Unerheblich	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. 5) und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 260 m entfernt, Abb. 5).	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

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			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.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Unerheblich	-	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.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	-	-
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Unerheblich	-	Durch Anlieferungen, Rettungseinsätze 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.

<b>Umweltbelang</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)</b>	<b>Auswirkungen und Bewertung</b>
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	Unerheblich	-	Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (Stand: 2016) werden bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt. Daher ist von einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie auszugehen.
<b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht</b>	Unerheblich	<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). Die Fläche ist als Sondergebiet gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme aus dem FNP).</p>	Für den Bau eines Pflegeheims 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.
<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	Nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b>	Unerheblich	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 Beeinträchtigten Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.	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.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Eine Minimierung der Eingriffe erfolgt durch die Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichspflanzungen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>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 für pflegebedürftige Senioren, zu schaffen.</p> <p>Der Eingriff in den Naturhaushalt wird innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.6) ermittelt und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p>

## 5.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand vom 14.11.2016 (mit Aktualisierung vom 04.04.2017) vor und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Darin erfolgte eine Erfassung der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Weitere Artengruppen sind innerhalb des Plangebietes nicht relevant. Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten erfolgte zwischen Mai und September 2016.

Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

### **Fledermäuse:**

Es konnten keine Winterquartiere oder Sommerquartiere festgestellt werden. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich des Verlustes von Nahrungshabitaten.

Der Verlust dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.

Zielführend ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren am geplanten Neubau. Es ist der Anbau von drei Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt zu empfehlen. Alternativ können auch Fassaden-Einbauelemente verwendet werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs des Gebäudebestandes und die Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

### **Brutvögel der Freiflächen und Gehölze:**

Es konnten insgesamt 10 Brutvogelarten erfasst werden, worin jedoch keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten enthalten sind. Die Habitatverluste durch die teilweise Entfernung von Gehölzen sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf „lokale Populationen“.

### **Brutvögel der Gebäude:**

Im Gebäudebestand wurde im Jahr 2016 nur ein Nest der Rauchschwalbe vorgefunden. Es wurden aktuell keine Nester von Hausrotschwanz und Bachstelze im Gebäude aufgefunden. Offenbar befinden sich die Neststandorte im Bereich des Daches, der aufgrund des maroden Bauzustandes nicht vollumfänglich besichtigt werden konnte. Im direkten Umfeld des Gebäudes wurde aber revieranzeigendes Verhalten der beiden Arten sowie der Amsel festgestellt. Somit ist von einer Bedeutung des Gebäudebestandes bzw. dessen direktem Umfeld für diese Arten auszugehen.

Durch den Abbruch des Gebäudebestandes kommt es zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Bachstelze.

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 im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.

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

### **Reptilien**

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Artengruppe der Reptilien, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile betroffen sind. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen vermieden werden. Als Vorsorgemaßnahme ist folgendes festzusetzen:

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

### **Amphibien**

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile betroffen sind. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen vermieden werden. Als Vorsorgemaßnahme ist folgendes festzusetzen:

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.

## **5.6 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee für den westlichen Teilbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der damit verbundenen Schaffung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren-Pflegeheim“, kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.



### 5.6.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Eingriffe auf den geschützten Baumbestand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ vom 27.06.2013 zu bewerten.

### 5.6.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

#### Naturraum

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Plangebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen. (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 20.12.2016).

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 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. Im Plangebiet befinden sich holozäne Sande, marin-brackischer Herkunft. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Sanden. Durch Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Sand-Gley und Regosole (Ranker) gebildet. Das Relief ist eben. (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 20.12.2016).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei um die 1,50 m über NN.

#### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst anteilig das Flurstück 133/3 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die Biotoptypen im Bereich des Untersuchungsraumes.



Abb. 8: Naturräumlicher Bestand mit Geltungsbereich

Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortstraße „Ostseeallee“. In nördlicher Richtung daran anschließend befindet sich ein Küstenwald aus Kiefern und Eichen. Östlich und südlich wird das Plangebiet von der Grünfläche eines brachliegenden Sportplatzes begrenzt. In östlicher Richtung wird diese Brachfläche von einer Wohnbebauung, in südlicher Richtung durch eine Baumreihe aus Pappeln und in südwestlicher Richtung durch einen Gehölzbestand begrenzt. In diesem Gehölzbestand haben sich angrenzend an die Brachfläche Siedlungsgebüsche, die vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet werden und ein Siedlungsgehölz, welches von Kiefern und Eichen dominiert wird, entwickelt. 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 m<sup>2</sup>) und ein großes Sanddorngebüsch (ca. 300 m<sup>2</sup>) 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 zuzuordnen 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. Im Alter werden Eschen-Ahorne in der Krone brüchig und sind damit windbruchgefährdet. Vom Bundesamt für Naturschutz wird der Eschen-Ahorn als invasive Art eingestuft. Demnach werden die Eschen-Ahorne nicht als erhaltenswert angesehen. Dennoch ist der nördlich des leerstehenden Gebäudes wachsende Eschen-Ahorn gemäß § 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.

#### Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

**Tab. 1:** Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (TABELLE 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

**Tab. 2:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, § 18 = nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume, BaumSchSatzg = § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biototypen BRD	Status	K-Wert
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte				1,0
2.6.6	BRN	Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe	§ 18			
2.7	BB	Einzelbaum	§ 18 / BaumSchSatzg			
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2			1,5
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-/1			1,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1,0
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-			0,5
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1			1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,3
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. Mit Spontanvegetation	1			1,0
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,5
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	-			0,2
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	-			0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-			0
14.7.5	OVL	Straße	-			0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	-			0,2
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	1			0

Der **Kiefernmischwald (WKX)** befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches, nördlich der Ostseeallee. Es ist ein Küstenwald, der aus Kiefern und Eichen aufgebaut ist. Teilweise befindet sich kleinteilige Bebauung innerhalb des Waldes. Der Kiefernmischwald ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Südlich des Plangebietes gelegen befindet sich die **Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (BRN)**. Sie besteht aus Pappeln. Die Pappeln sind mit einem Stammumfang (STU)  $\geq 100$  cm nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß Baumschutzkompensationserlass durchzuführen.

Außerhalb des Plangebietes, nordwestlich und nördlich, befinden sich straßenbegleitend Einzelbäume (BB). Bäume mit einem Stammumfang (STU)  $\geq 100$  cm sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Ermittlung des

Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß Baumschutzkompensationserlass durchzuführen.

Südlich des Plangebietes gelegen befinden sich ein größeres und ein kleineres **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)**. Die Siedlungsgehölze werden aus älteren Einzelbäumen gebildet. Das größere wird von Laubbäumen wie Eiche, Kastanie, Weide und Kiefern gebildet, wobei die Kiefern in der Anzahl dominieren. Das kleinere besteht nur aus Laubbäumen wie Eiche, Kastanie und Birke. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von **1,5** verwendet.

Innerhalb des Plangebietes an der östlichen Seite des zum Teil verfallenen Gebäudes hat sich ein **Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)** entwickelt, welches vorwiegend aus Eschen-Ahornen gebildet wird. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Die **Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX)** befinden sich südwestlich des Plangebietes. Sie werden vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Innerhalb des Plangebietes haben sich **Siedlungsgebüsche aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)** etabliert. Die Siedlungsgebüsche werden überwiegend von Sanddorn und Kartoffelrose gebildet. Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Innerhalb des Plangebietes am nördlichen Rand befindet sich eine **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)**. Es ist eine ältere Strauchhecke mit einzelnen Überhältern (eine Birke, drei Linden, zwei Stiel-Eichen), die von Hainbuchen dominiert wird. Innerhalb der Hecke befinden sich Müllablagerungen wie Plastikflaschen und Eisenstangen sowie Grünschnittabfälle. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

**Artenarmer Zierrasen (PER)** befindet sich als Begleitgrün der an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Er unterliegt einem regelmäßigen Schnitt und weist nur einen geringen Kräuteranteil auf. Der Artenarme Zierrasen ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Der Kompensationswert wird mit **0,3** eingestuft.

**Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)** ist vor allem im mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes anzutreffen. Auf der ehemals als Sportplatz genutzten Fläche hat sich eine von Gräsern dominierende Vegetation entwickelt, die von einigen Stauden durchsetzt ist. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich **Nutzgartenbereiche (PGN)**. Ein Teilbereich liegt bereits brach. Zwei Obstbäume sind aus der Gartennutzung noch erhalten geblieben. Der Nutzgarten ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von **0,5** verwendet.

Die als **lockeres Einzelhausgebiet (OEL)** kartierten Bereiche umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil an

unversiegelter Bereiche (Vorgarten und Gartenbereiche). Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von **0,2** verwendet.

Die Biotoptypen **Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)**, **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)**, **Straße (OVL)** und **Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein **Parkplatz (OVP)**. Die Zuwegung ist voll- bzw. teilversiegelt hergestellt. Die Parkplatzflächen sind unversiegelt. Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von **0,2** verwendet.

### 5.6.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

#### Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept – Beschlussvorlage Entwurf (Planungsstand 16. Februar 2017) für das Vorhaben vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 6.248 m<sup>2</sup>.

#### *Baubedingte Wirkungen*

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### *Anlagenbedingte Wirkungen*

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird von einer maximalen Versiegelung von 60% ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 60 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 40 % wird angenommen, dass der vorhandene Biotoptyp erhalten bleibt bzw. durch Anpflanzungen innerhalb der geplanten Gärten (Seniorentgarten und Sinnesgarten) aufgewertet wird.

Um Beeinträchtigungen der Wurzelschutzbereiche von Bäumen innerhalb (Birke, Linden und Eichen, nördlich) und außerhalb (Eiche, nordwestlich) des Plangeltungsbereiches zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen und der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in der Planzeichnung dargestellt.



Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

*Betriebsbedingte Wirkungen*

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

*Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung*

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Tarnewitzer Bach“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Die vorhandenen Gehölze, wie die Hecke am nördlichen Plangebietsrand, bleiben erhalten. Durch die straßennahe Bebauung sowie der geplanten Grünanlagen (Sinnesgarten, Seniorengarten, parkartige Grünflächen) am westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen und die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert.

Weiterhin dient die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im westlichen Bereich und der Erhalt der vorhandenen Hecke im nördlichen Bereich der Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Anlage verschiedener Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden unterschiedliche Lebensräume geschaffen, die zur Erhöhung der Vielfalt in der Landschaft beitragen.

*Abgrenzung der Wirkzonen*

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

**Baukörper/Baufeld**

1.) vollversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) teilversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)  
Wirkungsfaktor: 1,0

**Wirkzone**

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (Sonstiges Sondergebiet – Senioren-Pflegeheim) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten. Südwestlich grenzt eine Straßenverkehrsfläche mit angrenzender Parkplatz- und Wohnbaufläche an. Nördlich bis nordöstlich grenzt die Ostseeallee mit angrenzender Wohnbebauung und Küstenwald an das Plangebiet. In südwestlicher bis südöstlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Flächen des ehemaligen Sportplatzes begrenzt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet - Senioren-Pflegeheim) sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone umfasst Flächen, die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Baufläche) haben.

Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind keine hochwertigen Biotope (Biotopwert größer 2) vorhanden.

#### *Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)*

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an Straßenverkehrsflächen (nordwestlich und nördlich) an, an die vorhandene Wohnbebauung sowie eine Parkplatzfläche angrenzen.

Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Störquellen (Straßenverkehrsflächen) aufweisen, erhalten einen Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

#### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Für die zukünftig teilversiegelten Flächen (Stellplätze und Zufahrt für Rettungswagen/Notarzt) wird ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2 angesetzt.

**Tab. 3:** Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert K für Biotoptyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K+Z) x KF gerundet [m <sup>2</sup> ]
<b>Teilversiegelung</b>					
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU)	11,00	1	0,2	0,75	10
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	32,00	1	0,2	0,75	29
<b>Vollversiegelung</b>					
Artenarmer Zierrasen (PER)	1,44	0,3	0,5	0,75	1
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU)	1.909,61	1	0,5	0,75	2.148
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU)	306,77	1	0,5	1	460
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	538,59	0,5	0,5	0,75	404
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)	206,20	1	0,5	0,75	232
<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>3.005,61</b>	<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>3.245</b>

Es wird davon ausgegangen, dass maximal 60 % der Fläche versiegelt werden. Für die übrigen 40 % wird angenommen, dass der vorhandene Biotoptyp erhalten bleibt bzw. durch Anpflanzungen innerhalb der geplanten Gärten (Seniengarten und Sinnesgarten) aufgewertet wird. Für die zukünftig unversiegelten Bereiche im Sonstigen Sondergebiet – Senioren-Pflegeheim, auf denen Gärten und weitere Grünflächen entstehen, kommt es zu einer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust. Es wird angenommen, dass diese Flächen durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden. Daher wird eine Minimierung des Kompensationswertes von 0,5 berücksichtigt (TABELLEN 4 und 5).

**Tab. 4:** Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensations-wertzahl für Biotoptyp (K)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x KF [m<sup>2</sup>]</b>
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	180,00	0,5	0,75	68
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU)	1.645,99	1	0,75	1.234
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU)	714,00	1	1	714
<b>Summe Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.539,99</b>	<b>Summe Funktionsverlust KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>2.016</b>

**Tab. 5:** Minimierung der Eingriffe

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Minimierung (M)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeträchtigung (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x M x KF [m<sup>2</sup>]</b>
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	180,00	-0,5	0,75	-68
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU)	1.645,99	-0,5	0,75	-617
Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU)	714,00	-0,5	1	-357
<b>Summe Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.539,99</b>	<b>Summe Funktionsverlust KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>-1.042</b>

*Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Der Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Bachstelze durch den Abbruch des Gebäudebestandes wird durch CEF-Maßnahmen kompensiert (vgl. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer, Stand vom 04.04.2017).

Der Verlust der Gebäudereste als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier für Fledermäuse, der eine geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung hat, kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden, z.B. über Fledermaus-Fassaden-Flachkästen (vgl. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer, Stand vom 04.04.2017).

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

### *Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Durch den Erhalt vorhandener Gehölze sowie der Anlage verschiedener Grünflächen (Sinnesgarten, Seniorengarten, parkartige Grünflächen), die die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöhen, wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

### *Multifunktionaler Gesamteingriff*

Für die geplanten Biotopverluste durch die Versiegelungen und Funktionsverlust ist ein KFÄ-Wert von 4.219 m<sup>2</sup> ermittelt worden (TABELLE 6).

**Tab. 6:** Multifunktionaler Gesamteingriff

<b>Maßnahme</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Versiegelung	3.245
Biotopverlust durch Funktionsverlust	2.016
Minimierung	-1.042
Wirkzonen	0
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>4.219</b>

## **5.7 Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den geschützten Baumbestand**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee und beplant die westliche Teilfläche des alten Sportplatzes.

### **5.7.1 Rodung des geschützten Eschen-Ahorns**

Bei Umsetzung des B- Planes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Rodung von einem Eschen-Ahorn erforderlich, der nach § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 geschützt ist. Dieser befindet sich nordwestlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 15. Der Eschen-Ahorn befindet sich innerhalb des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2c Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, der sich westlich und südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen anschließt. Der Eschen-Ahorn ist innerhalb der im B-Plan Nr. 2c festgesetzten Straßenverkehrsfläche aufgewachsen, die zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof führt.

Gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es „[...] verboten, die nach Maßgabe dieser Satzung geschützten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern.“

Laut § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann die Gemeinde „[...] von den Verboten des § 3 [...] nach Maßgabe des § 66 Abs.

2 in Verbindung mit Abs. 5 des Landesnaturschutzgesetzes auf Antrag Befreiung gewähren.“

Der Verursacher ist bei einer Ausnahme verpflichtet „[...]die Entfernung, Zerstörung, Beschädigung oder wesentliche Veränderung eines geschützten Baumes zu kompensieren. (vgl. § 7 Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen).

#### Begründung der Rodung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c ist im Bereich des Eschen-Ahornes eine Straßenverkehrsfläche dargestellt, die einen Ausbau und Verbreiterung der Zufahrt zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof vorsieht. Der zu rodende Baum wurde im Bebauungsplan Nr. 2c weder dargestellt noch zum Erhalt festgesetzt. Im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche sind im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 Ein- und Ausfahrten geplant. Der zu rodende Baum behindert aufgrund seines Standortes die Sicht für die Autofahrer und stellt somit ein Hindernis dar. Gemäß Bebauungsplan Nr. 2c war in diesem Bereich auch kein Baum in der Planung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Straßenverkehrsfläche gemäß Bebauungsplan Nr. 2c und der vorgesehen Ein- und Ausfahrt des Bebauungsplanes Nr. 15 stünde die Erhaltung des geschützten Baumes an seinem jetzigen Standort öffentlich-rechtlichen Belangen entgegen.

#### Ermittlung des Ausgleichs

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt entsprechend der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013.

Bei den nach § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Baumes handelt es sich um einen Eschen-Ahorn mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m (Stammumfang 94,2 cm) und einem Kronendurchmesser von 0,7 m.

Gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist für Bäume mit einem Stammumfang von > 60 cm ein Ausgleich in Form von 3 zu pflanzenden Bäumen mit einem Stammumfang von 14-15 cm zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung des betroffenen Baumbestandes folgender Kompensationsbedarf (Tabelle 7)

**Tab. 7:** Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für die Baumrodung

Baumart	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Kompensationsbedarf [Baum]	Ausgleichspflanzung [Baum]
Eschen-Ahorn	94,2	0,7	3	3
<b>Ausgleichspflanzung [Baum]</b>				<b>3</b>

Zur Kompensation der Rodung des Eschen-Ahornes sind 3 Ausgleichspflanzungen zu leisten. Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Hochstämme mit

einheimischen standortgerechten Laubbäumen in Baumschulqualität zu pflanzen.

Die Verpflichtung ist erfüllt, wenn die zu pflanzenden Bäume in der dritten Vegetationsperiode angewachsen sind. Der Ort und Zeitpunkt der Kompensationspflanzung sind durch den Antragsteller anzuzeigen. (vgl. § 7 Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Um dies zu gewährleisten sollte eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt werden.

Die 3 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen.

Es ist ein Antrag gemäß § 6 Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu stellen.

#### **5.7.2 Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von 2 geschützten Linden**

Bei Umsetzung des B- Planes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt es im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt mit 2 Stellplätzen für den Rettungsdienst an der Ostseeallee zu Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich von zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.



### Begründung des Eingriffs

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelbereich der Bestandsbäume zu vermeiden, wird ein Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Abweichend hiervon ist im Wurzelschutzbereich lediglich für die Ein- und Ausfahrt sowie für die Stellplätze für den Rettungswagen/Notarzt eine Teilversiegelung zulässig. Es handelt sich somit nicht um Stellplätze für die Absicherung des allgemeinen Bedarfs, sondern für die Nutzung im Notfall.

Die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der zwei teilversiegelten Stellplätze für den Rettungswagen erfolgt mittig zwischen zwei geschützten Bäumen, sodass die Beeinträchtigung in den Wurzelbereich auf ein Minimum reduziert wird.

Alternativen für die Lage der Stellplätze für den Rettungswagen wurden geprüft. Andere Standorte können nicht in Betracht gezogen werden. Die Lage der Stellplätze an der Ein- bzw. Ausfahrt ist von allen Ein- bzw. Ausgängen des Senioren-Pflegeheimes gleichermaßen gut zu erreichen, was von Belang für die Rettungseinsätze ist. Zudem sind die zwei Stellplätze ausschließlich für die Nutzung durch Rettungswagen/ Notarzt vorgesehen, d.h. es erfolgt nur eine zeitweilige Nutzung der Stellplätze im Bedarfsfall.

Eine direkte Anbindung für die Kraftfahrzeuge (allgemeiner Bedarf) an die Ostseeallee soll nicht erfolgen. Die geplante Bebauung wird direkt über die Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof mit zwei Grundstückseinfahrten erreichbar sein.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zwischen der westlichen Gebäudeseite und der Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof errichtet werden.

Für die Herstellung von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Weiterhin wird auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften z.B. die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft hingewiesen.

Um die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich bei der Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen sowie für 2 Stellplätze für den Rettungswagen auf ein Minimum zu reduzieren, wird der Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen empfohlen.

### Baumbestand

Die betroffenen Einzelbäume, zwei Linden, befinden sich am nördlichen Plangebietsrand innerhalb der Siedlungshecke an der Ostseeallee. Die Linden stellen die Überhälter der von Hainbuchen dominierten Hecke dar.

Die beiden Linden besitzen je einen Kronendurchmesser von 13 m und je einen Stammdurchmesser von 0,6 cm, der einem Stammumfang von 188 cm entspricht. Die Angaben zum Stammdurchmesser (SD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Lander Steinschlag 7 in 23936 Grevesmühlen, vom 08. Juni 2016, entnommen worden. Die Stammumfänge (STU) wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ( $U = \pi d$ ) errechnet.

### Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet der Lage- und Höhenplan und die Planzeichnung. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe (Kronendurchmesser) zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet. Es wird je Linde von einer teilversiegelten Fläche von 21,5 m<sup>2</sup> ausgegangen. Daraus ergibt sich für die Beeinträchtigung im Wurzelschutzbereich folgender Kompensationsbedarf (TABELLE 8).

**Tab. 8:** Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in Wurzelbereich

Art	KD [m]	Baumkronen- fläche in m <sup>2</sup> (KD +1,5 m)	Wurzelverlust in %	Kompen- sationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichs- pflanzung [Baum]
Linde	13	201,06	10,69	0,21	0,2
Linde	13	201,06	10,69	0,21	0,2
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>				<b>0,4</b>	<b>1</b>

Durch Eingriff in den Wurzelbereich ist insgesamt 1 Ausgleichspflanzung umzusetzen.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstamm mit Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die 1 Ausgleichspflanzung ist innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen.

Es ist ein Ausnahmeantrag gemäß § 18 NatSchAG M-V zu stellen.

## **5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt **4.219 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Wie vom Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Landschaftsplanung, angeregt, wurde geprüft, ob die südlich des Bebauungsplanes Nr. 15 liegende Grünlandfläche für eine Kompensationsmaßnahme geeignet ist (wie im örtlichen Landschaftsplan der Gemeinde von 2003 vorgesehen). Eine örtliche Inaugenscheinnahme ergab, dass die Grünlandfläche derzeit nicht für eine Kompensationsmaßnahme geeignet ist.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 4.219 m<sup>2</sup> KFÄ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 der Landesforst M-V erworben werden.

Innerhalb des Plangebietes auf der festgesetzten privaten Grünfläche soll eine parkartige gestaltete Grünfläche unter Verwendung einheimischer Arten angelegt werden. Die damit verbundene Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erhöhung der Diversität des Naturraumes tragen zur Minimierung der Eingriffe bei.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind vier Ausgleichspflanzungen zu leisten. Diese sind innerhalb des Plangebietes innerhalb des Seniorengartens umzusetzen.

### **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 im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.

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

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

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.

Für Fledermäuse besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung der Gebäudereste als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Der Verlust dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.

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.

### **5.9 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung**

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen geprägter Flächen im Siedlungsbereich geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Landschaftsprägende Elemente wie Hecke und Einzelbäume bleiben vollständig erhalten und durch Erhaltungsgebote wird deren Erhalt dauerhaft gesichert. Weiterhin wird durch die Anlage von Grünflächen (Parkanlage, Sinnesgarten, Seniorengarten) die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelbereich der Bestandsbäume und an das Plangebiet angrenzenden Bäume zu vermeiden, wird ein Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Abweichend hiervon ist im Wurzelschutzbereich lediglich für die Ein- und Ausfahrt sowie für die Stellplätze für den Rettungswagen/Notarzt eine Teilversiegelung zulässig (siehe Städtebaulicher Teil Punkt 7.5). Als Ausgleich für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich von zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Linden wird 1 Ausgleichspflanzung innerhalb des Plangebietes innerhalb des Seniorengartens umgesetzt.

Als Ausgleich für die Rodung eines gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Eschen-Ahorns werden 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes innerhalb des Seniorengartens umgesetzt.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 4.219 m<sup>2</sup> KFÄ. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.219 m<sup>2</sup> wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des

erforderlichen Bedarfs an 4.219 m<sup>2</sup> KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

**Tab. 9:** Gesamtbilanzierung

<b>Bedarf (Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Maßnahmen zur:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation (Versiegelung, Funktionsverlust)	Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“
<b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b>	<b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b>
- Beeinträchtigung des geschützten Baumbestandes	- Ausgleichspflanzungen
<b>Gesamtbilanz</b>	
Kompensationsbedarf:	Kompensation gemäß Planung:
<b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b> <b>4 Ausgleichspflanzungen</b>	<b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b> <b>4 Ausgleichspflanzungen</b>

## **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 Analyse der Schutzgüter wurden die Aussagen des LUNG unter [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) genutzt und Vorort-Begehungen durchgeführt. Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dient das Gutachten des Gutachterbüros BAUER. Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde. 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“.

Aufgrund der zu erwartenden artenschutzrelevanten Auswirkungen werden Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln der Gebäude und die Schaffung entsprechender Habitate festgesetzt.

## **9. Zusammenfassung – Umweltbericht**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad 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 ergeben sich keine Auswirkungen auf Natura 2000 – Gebiete. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

### **Teil 3                    Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den 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.

Ostseebad Boltenhagen, den

(Siegel)

.....  
Ch. Schmiedeberg  
Bürgermeister  
Ostseebad Boltenhagen

#### **2.        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: RYLADEM1001  
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

## Anlage: Nachweis der Sicherung des Löschwasserbedarfes

# 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 Klützer Winkel  
Bauamt  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Auskunft erteilt: Herr Torsten Gromm  
Fachbereich III - Bürgeramt  
038825 / 393-302  
e-Mail: [t.gromm@kluetzer-winkel.de](mailto:t.gromm@kluetzer-winkel.de)  
Zimmer: 003  
AZ: TG |  
  
Zentrale: 038825 / 393-0  
Fax: 038825 / 393-710  
Internet: [www.kluetzer-winkel.de](http://www.kluetzer-winkel.de)

16. Mai 2017

### B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hier: Löschwasserversorgung

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), seit dem 21. Februar 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für das B-Plangebiet Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen jedoch gegeben.

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für das B-Plangebiet Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden.

Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.

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

#### Bankverbindungen:

Deutsche Kreditbank AG  
IBAN: DE66 1203 0000 1005 3960 88  
SWIFT-BIC: BYLADEM1001  
  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS

#### Sprechzeiten:

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

## Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (M) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
		Gewerbegebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	<= 2	<= 3	> 3	1	> 1	-
Geschoßflächenzahl (GFZ)	<= 0,4	<= 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1	1,0 – 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	<= 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24 (*)	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung oder  
Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachung

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

\* Bei der Planung ist davon auszugehen, dass Kleinsiedlungsgebiete und Wochenendhausgebiete keine hohe Brandempfindlichkeit haben.

## Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 1	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 2	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 3	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 4
öffentliches Trinkwasserversorgungssystem	>96 m³/h	-----	-----	-----
natürliche offene Gewässer	-----	-----	-----	-----
künstliche offene Gewässer	-----	-----	-----	-----
unterirdische Löschwasserbehälter	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbrunnen	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen des Feuerwehr	-----	-----	-----	-----
Summe	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h		-----	-----
Differenz	0 m³/h		-----	-----

Auf Grund von Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen, aus dem Jahr 2016, ist bei den vorhandenen Hydranten eine Leistung von >96 m³/h anzunehmen.

Zurzeit stehen für das B-Plangebiet Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Löschwasserentnahmestelle für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

**Tabelle 1**

### Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen

Pos.	Löschwasser- bereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasser- entnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasser- entnahmestelle
1.1	1	Unterflurhydrant (Nr. 66)	Ostseeallee 50 A	>96 m³/h
1.2	1	Unterflurhydrant (Nr. 68)	Reiterhof	<48 m³/h

**Tabelle 2**

### Löschwassermengen

Pos.	Art der Löschwasserentnahmestelle Löschwasserbereich 1	Leistungsvermögen / Inhalt
2.1	Trinkwasserversorgungssystem/ (Hydranten)	>96 m³/h
2.2	Offene Löschwasserentnahmestellen (Teiche)	0 m³
	<b>Gesamt:</b>	<b>&gt;96 m³/h</b>

## Löschwasserleistung des Trinkwassernetzes

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

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

In einem Ringleitungssystem:

$$Q_{\text{Ring}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 10$$

In einem Verästlungssystem:

$$Q_{\text{Veräst}} \text{ (l/min)} = \varnothing_{\text{Leitung}} \text{ (mm)} \times 6$$

Im Bereich der Ortslage Ostseebad Boltenhagen ist ein Ringleitungssystem vorhanden.

Zurzeit stehen für das B-Plangebiet Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen eine Löschwasserentnahmestellen (Hydrant Nr. 66 und Nr. 68) für die Brandbekämpfung zur Verfügung.

**Bei der Betrachtung der in Tabelle 1 und 2 dargestellten Löschwassermengen kann gesagt werden, dass die Löschwasserversorgung im B-Plangebiet Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gesichert ist.**

### Hinweise

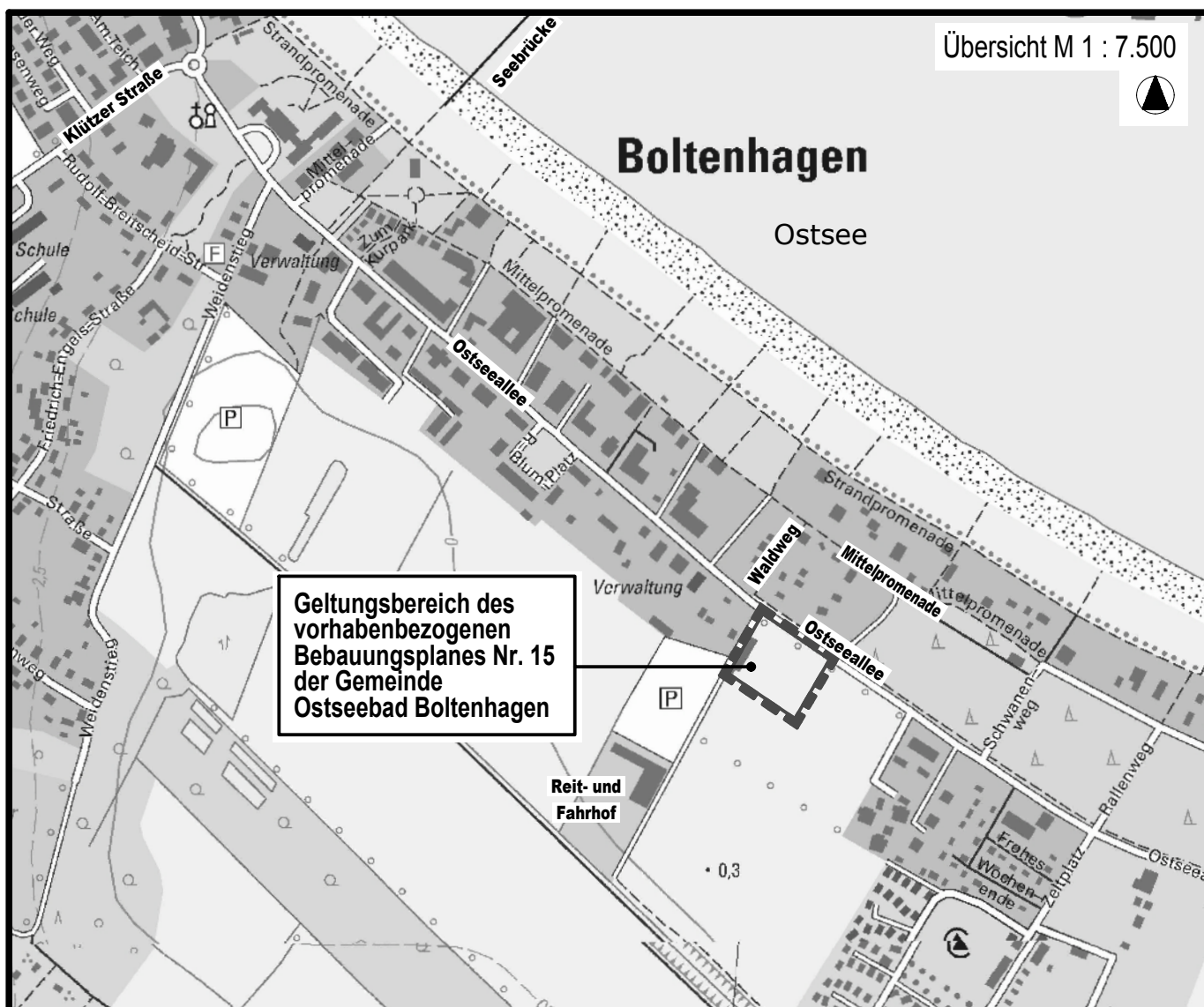
Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerwehreinheit ist dieser Abstand zu groß. Deshalb wird empfohlen eine für den Erstangriff angemessene Wassermenge bereits in einem Abstand von 70 m vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Arne Longerich  
Fachbereichsleiter Bürgeramt

# SATZUNG

## ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH "SENIOREN-PFLEGEHEIM" DES "ALTEN SPORTPLATZES" IN BOLTENHAGEN SÜDLICH DER OSTSEEALLEE VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN




**Planungsbüro Mahnel**

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

Planungsstand: 15. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

# Neubau Senioren-Pflegeheim Boltenhagen mit 90 Plätzen

## Lageplan

M 1 : 1.000



**mrs-plan** architekturbüro - mathias r. schmitt

mathias r. schmitt  
dipl.-ing. (fh) & architekt  
schweinfurter straÙe 133  
97464 niederwern

tel.: 09721/4759864  
fax: 0941/599210489  
mobil: 0171/6724091  
e-mail: mrs@mrs-plan.de



# Neubau Senioren-Pflegeheim Boltenhagen mit 90 Plätzen Übersicht



**mrs-plan** architekturbüro - matthias r. schmitt

matthias r. schmitt  
dipl. ing. (fh) & architekt  
schweinfurter straÙe 133  
97464 niederwern

tel.: 09721/4759864  
fax: 0941/599210489  
mobil: 0171/6724091  
e-mail: mrs@mrs-plan.de