

**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**

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

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.

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. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 im zweistufigen Verfahren unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung aufgestellt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	21.04.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	11.08.2016
bis	13.09.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	18.08.2016
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	16.03.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	07.04.2017
bis	09.05.2017

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB	18.04.2017
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	15.06.2017
Satzungsbeschluss	15.06.2017

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

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.

Die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wurden von Bauer im Rahmen eines Gutachtens betrachtet. Das Gutachten liegt mit Stand vom 14.11.2016 (mit Aktualisierung vom 04.04.2017) vor. Darin erfolgte die Erfassung der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Weitere Artengruppen sind innerhalb des Plangebietes nicht relevant.

Der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren am geplanten Neubau ist zu realisieren. Der Zeitraum für die Baufeldberäumung und den Abbruch des Gebäudebestandes zwischen dem 1. Oktober und dem 15. März ist zu berücksichtigen.

Für die Brutvögel ist für den Verlust von Niststätten entsprechender Ausgleich zu schaffen (CEF-Maßnahme). Entsprechende Festlegungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Schutzgebiete/ Schutzobjekte

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Natura-2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet "Wismarbucht" (etwa 1.300 m entfernt),
- SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (etwa 260 m entfernt).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000- Gebiete sind nicht zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (ca. 1.300 m entfernt). Auswirkungen des Vorhabens auf das Naturschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Von dem Vorhaben sind keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Biotope betroffen.

Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Siedlungsgehölz mit heimischen Gehölzen sowie sechs nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Das Siedlungsgehölz am nördlichen Plangebietsrand sowie die vorhandenen § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume bleiben erhalten und werden mit Erhaltungsgeboten festgesetzt; der Wurzelschutzbereich wurde festgesetzt und mit der vorliegenden Planung weitestmöglich berücksichtigt; der Eingriff in den Wurzelschutzbereich durch 2 Stellplätze wurde bilanziert und ist entsprechend auszugleichen.

Ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum im Bereich der Zufahrtsstraße zum Reitstall ist zu erhalten; der Wurzelschutzbereich wurde mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Für die Rodung eines Baumes (geschützt nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde) im Bereich der Zufahrtsstraße zum Reitstall sind Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde vorgenommen. Die südlich des Plangebietes gelegene Grünlandfläche wurde im Hinblick für Kompensationsmaßnahmen geprüft, mit dem Ergebnis, dass Kompensationsmaßnahmen dort nicht durchgeführt werden. Zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfes aus der Landschaftszone "Ostseeküstenland" aus einem Ökokonto der Landesforst M-V erworben werden. Innerhalb des Plangebietes soll durch eine entsprechende Gestaltung der Grünfläche zur Minimierung der Eingriffe beitragen. Für die Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind innerhalb des Plangebietes Ausgleichspflanzungen vorzunehmen. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden für die internen Maßnahmen entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### Immissionsschutz - Schallschutz

Der Schallschutz wurde untersucht. In der schalltechnischen Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln mit Stand vom 6. Juni 2017 wurden die auf das Plangebiet wirkenden Schallquellen Ostseeallee und öffentlicher Parkplatz am Reitstall mit Zufahrt betrachtet. Unter Berücksichtigung einer Schutzbedürftigkeit wie für ein allgemeines Wohngebiet wurden für den Bereich der nordöstlichen Gebäudeteile entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung der Einhaltung des Schallschutzes im Plangebiet getroffen. Für den Schutz des Seniorengartens kann eine Lärmberuhigung durch eine Lärmschutzeinrichtung im Rahmen der Gartengestaltung erzielt werden.

#### Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist hier abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Das Risiko auf Grund höherer Wasserstände oder auf Grund des Versagens der Küstenschutzanlagen ist durch den Bauherren selbst zu tragen.

#### Wald

In nördlicher Richtung befindet sich Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V. Die geplante Bebauung in einem Abstand von ca. 28 m hält den ansonsten vorherrschenden Waldabstand mit baulichen Anlagen ein.

#### Wasser

Da sich die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers als problematisch erweist, ist das anfallende Oberflächenwasser über einen Kanal in die Vorflut außerhalb des Geltungsbereiches abzuleiten.

### Landschaftsbild

Es ist von geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Es handelt sich derzeit um eine Brachfläche mit Gebäuderuine. Für die Vorhabenfläche wird mit der Planung die Basis für die Neuordnung der baulichen Situation und städtebauliche Einbindung in das Ortsbild geschaffen. Die geplante gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen trägt zur optischen Aufwertung der Fläche bei. Großgehölze bleiben erhalten.

### 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- 5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden jeweils zwei Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Die Gemeinde setzte sich nochmals mit dem Standort für ein Pflegeheim auseinander und blieb jedoch bei diesem Standort. Die Gemeinde hat sich mit der Gestaltung der baulichen Anlagen auseinandergesetzt und entsprechende textliche Festsetzungen wurden formuliert. Die als unzureichend benannte Zimmergröße wurde geprüft; im Ergebnis werden die gesetzlichen Anforderungen eingehalten und die Zimmer bieten mehr Platz, als gesetzlich vorgegeben. Aufgeworfene Fragen zur finanziellen Belastung der Gemeinde und zur wirtschaftlichen Situation des Vorhabenträgers und des Betreibers wurden von der Gemeinde geprüft.
- 5.2 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet. Insbesondere hat die Gemeinde den Bedarf für ein Pflegeheim mit 90 stationären Pflegeplätzen in Boltenhagen nachgewiesen. Die interkommunale Abstimmung mit der Nachbargemeinde Stadt Klütz wurde geführt. Es wurde nachgewiesen, dass die vorliegende Planung den örtlichen Bedarf im Ostseebad Boltenhagen abdeckt und nicht in die Belange der Stadt Klütz eingreift. Der Bedarf an Pflegeplätzen auf Grund der Funktion der Stadt Klütz als Grundzentrum ist folglich weiterhin in Klütz abzudecken.
- 5.3 Der Landkreis, Bauleitplanung, hat auf die Sicherung der Fertigstellung der Erschließungsanlagen vor Inbetriebnahme des Pflegeheimes, der zusätzlichen Löschwassermenge und der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen: Die Gemeinde regelte dies mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.
- 5.4 Der Landkreis, Untere Wasserbehörde, hat die Prüfung der Niederschlagswasserableitung gefordert: Der Nachweis wurde erbracht. Das Niederschlagswasser ist in den Vorfluter abzuleiten; eine Versickerung ist nicht möglich.
- 5.5 Der Landkreis, Untere Naturschutzbehörde, hat Anregungen und Hinweise zur Eingriffsregelung hervorgebracht: diese wurden in der Bearbeitung berücksichtigt. Hinweise zum Baumschutz wurden mit der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Zu der Beurteilung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete wurden seitens der Behörde keine Anregungen und Hinweise zu den vorgelegten Unterlagen (Stand: Entwurf hervorgebracht).
- 5.6 In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Entwurf vom 16. Mai 2017 wird als Bewertungsergebnis formuliert, dass der vorliegenden Bauleitplanung keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

- 5.7 Das StALU Westmecklenburg weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass bei einer Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) der Ostsee eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen ist. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Es wurde empfohlen, die Oberkante des Fußbodens (OKF) oberhalb des Bemessungshochwassers anzuordnen. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt. In der Ortslage Boltenhagen befinden sich überwiegende Teile der Ortslage unter 3,20 m NHN (BHW). Die Gemeinde verweist hier auf den Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V. Für den Bereich von Boltenhagen ist eine Vielzahl von Küsten- und Hochwasserschutzbauwerken vorhanden. Die von der Planung berührte Fläche befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Niederungsbereich. 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. 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. Die Belange des StALU nur teilweise berücksichtigt.
- 5.8 Das StALU Westmecklenburg teilt mit, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in dem Sondergebiet festzulegen und einzuhalten sind. Unter Berücksichtigung einer Schutzbedürftigkeit wie für ein allgemeines Wohngebiet wurden für den Bereich der nordöstlichen Gebäudeteile entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung der Einhaltung des Schallschutzes im Plangebiet getroffen.
- 5.9 Das LUNG sieht die Durchführung einer Schallimmissionsprognose hinsichtlich der Verkehrslärmauswirkungen ausgehend von der Straße Ostseeallee gemäß DIN 18005-1 i.V.m. der 16. BImSchV in Bezug auf das Plangebiet für erforderlich an; ebenso sind die an das Plangebiet angrenzenden Parkplätze zu betrachten. Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen des Schallschutzes beschäftigt. Unter Berücksichtigung bisheriger Bauleitplanungen in der Umgebung des Plangebietes hat die Gemeinde die Zielsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 überprüft. Unter Berücksichtigung einer Schutzbedürftigkeit wie für ein allgemeines Wohngebiet wurden für den Bereich der nordöstlichen Gebäudeteile entsprechende Festsetzungen zur Gewährleistung der Einhaltung des Schallschutzes im Plangebiet getroffen.
- 5.10 Der Zweckverband teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung über den Leitungsbestand gesichert werden kann und bei Bedarf entsprechend der Trinkwasserhausanschluss kostenpflichtig hergestellt wird. Ein Grundstücksanschluss für die Abwasserentsorgung ist bereits auf dem Grundstück vorhanden. Erfordernisse sind zwischen Vorhabenträger und Zweckverband abzustimmen. Die Niederschlagsableitung ist nachzuweisen. Dazu wurde seitens des Vorhabenträgers ein entsprechender Nachweis vorgenommen. Die Löschwasserversorgung kann vom Zweckverband nur im Rahmen der technischen Möglichkeiten abgesichert werden. In der Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel wird neben dem Hydranten Nr. 68 (Am Reiterhof) noch ein weiterer Hydrant (Nr. 66, Ostseeallee 50A mit einer Kapazität > 96 m<sup>3</sup>/h) für die Sicherung des Löschwasserbedarfes herangezogen. Das Amt Klützer Winkel gelangt zu der Einschätzung, dass die Löschwasserversorgung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 gesichert ist.

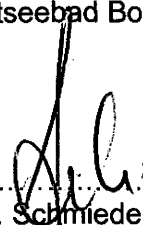
- 5.11 Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist durch die Planung berührt. Einwände bestehen jedoch nicht. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
- 5.12 Das Forstamt Grevesmühlen stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 zu. Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- 5.13 Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/ Küste" weist darauf hin, dass die Erschließungsplanung, Teilbereich Niederschlagswasserbeseitigung, zur Stellungnahme vorzulegen ist. Die Erschließungsplanung wird mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.
- 5.14 Die Stadt Klütz als Nachbargemeinde stimmt grundsätzlich der Schaffung von 90 Pflegekapazitäten in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu, unter der Voraussetzung, dass die für das Grundzentrum Klütz entsprechend der kreislichen und sozialen Planung möglichen stationären und ambulanten Pflegeplätze nicht gemindert werden. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nimmt den Beschluss zur Kenntnis. Aufgrund des Stimmnahmeverfahrens geht die Gemeinde davon aus, dass das Grundzentrum Klütz entsprechend der kreislichen und sozialen Planung in Bezug auf mögliche stationäre und ambulante Pflegeplätze nicht beeinträchtigt wird. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den örtlichen Bedarf nachgewiesen.

#### 6. Prüfung 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.

Ostseebad Boltenhagen, den 24.11......2017

  
.....  
Ch. Schmiedeberg  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Im Auftrag für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen:  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen