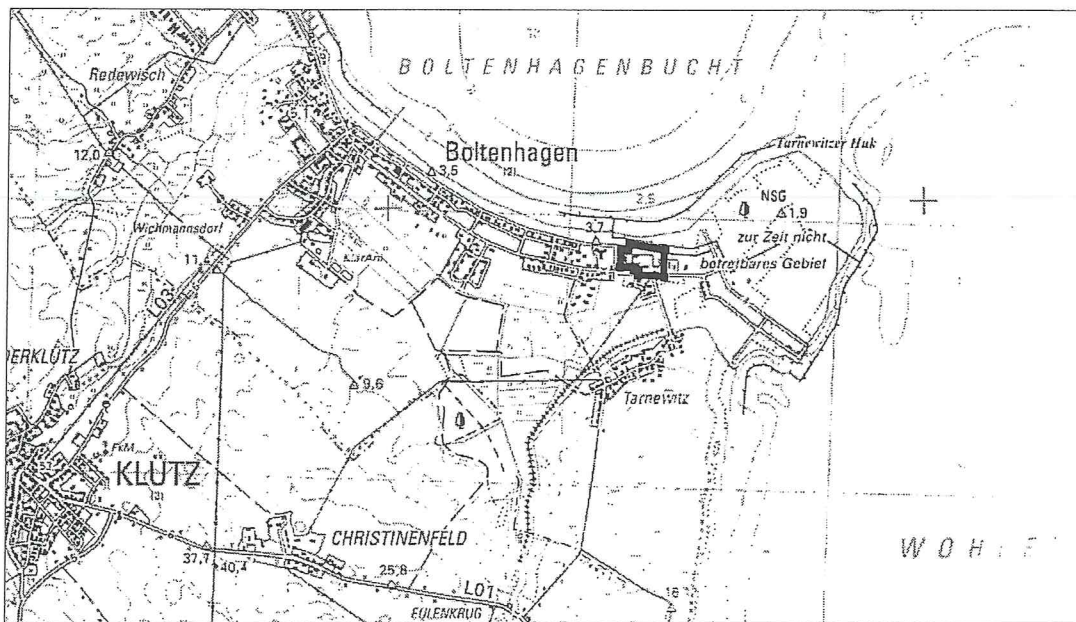


# Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 Abs. 5 BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres  
Resort“

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



Boltenhagen, den 28.08.2012

i.v.  

# Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 Abs. 5 BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“  
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

---

Auftraggeber:

**Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Olaf Claus

Ostseeallee 36  
23946 Boltenhagen

über

TARRES Projektentwicklungs GmbH & Co. KG

Himmelsmoor 10  
22397 Hamburg

---

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7  
18057 Rostock

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 25.04.2009

---

## 1. Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen strebt eine weitere qualitätsorientierte Entwicklung ihres touristischen Angebots an. Im Kern steht der Ausbau der bisher unterrepräsentierten Kapazitäten im Hotelbereich sowie der damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktur. Damit soll die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde sowie der ortsansässigen Kur- und touristischen Betriebe auch langfristig gesichert werden.

Entsprechend strebt die Gemeinde auf der Fläche der ehemaligen Truppenunterkunft Tarnewitz die Entwicklung eines Hotelresorts mit vielfältigem Beherbergungsangebot und zugeordneter touristischer Infrastruktur in Form von Sport-, Wellness-, Gastronomie- und sonstigen auf Hotelgäste und Urlauber zugeschnittenen Dienstleistungsangeboten an. Insgesamt sollte eine Beherbergungskapazität von 550 Betten realisiert werden.

Aufgrund der bisherigen Einordnung des größten Teils des Plangebiets als Wald entsprechend § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern sowie aufgrund der vorgesehenen Ausrichtung und des geplanten Umfangs des Projekts war die Aufstellung eines Bebauungsplans Voraussetzung für dessen Umsetzung. Ebenso wurde aufgrund der angestrebten Kapazität des Vorhabens sowie der betroffenen Umwelt- und Forstrechtlichen Belange im Vorfeld der Bebauungsplanverfahrens die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. In der Landesplanerischen Beurteilung vom 18.04.2008 wurde das Vorhaben als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar eingestuft, sodass Bebauungsplan- und parallel dazu geführtes Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans fortgeführt werden konnten.

Da es sich um ein Investitionsvorhaben eines privaten Vorhabenträgers handelt, macht die Gemeinde von der Möglichkeit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gebrauch.

## 2. Ergebnis der Umweltprüfung

Der auf dem Gelände der ehemaligen Truppenunterkunft Tarnewitz vorgesehene Bau einer Hotelanlage mit ergänzenden Ferienwohnungen führt zu Auswirkungen auf die nach UVPG zu bewertenden Schutzgüter.

Die Erheblichkeit ist durch das geplante Vorhaben auf dem Gelände selbst und in seinem Umfeld wie folgt zusammenzufassen:

**Menschen (Wohnen und Erholen).** Insgesamt werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen, Teilaspekte Wohnen und Erholen, durch das geplante Vorhaben als nicht erheblich (gering) eingeschätzt.

**Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt.** Das Plangebiet ist als Teillebensraum der Tierwelt von Bedeutung. Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen wertgebender Arten der Fauna (insbesondere die der Brutvögel und Fledermäuse) durch Flächenverlust, Zerschneidungs- und Isolationswirkungen zu erwarten. Da ähnliche Habitate an das Projektgebiet in größerem Umfang angrenzen und Ersatzmaßnahmen im Vorfeld der Projektentwicklung geplant sind, ist eine Bedrohung dieser Arten in ihrem Gesamtlebensraum nicht anzunehmen. Durch geordnete Strandzugänge kann eine Beeinträchtigung der empfindlichen Dünen vermieden werden. Eine zusätzliche Störung von Rast- und Bruthabitaten artenschutzrechtlich relevanter Vögel durch wassergebundene Freizeitaktivitäten ist nicht anzunehmen. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Belange ist bei der Beseitigung von Gehölzstrukturen nicht zu vermeiden. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG ist nach §62 BNatSchG

zu beantragen. In den seitens des LUNG im Rahmen des ROV angegebenen Stellungnahme zum Artenschutz wurden entsprechende Befreiungen in Aussicht gestellt.

**Boden.** Die Neuversiegelung führt auf Grund der Vorbelastungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen. Die durch die prognostizierten verkehrsbedingten Schadstoffeinträge verursachten Beeinträchtigungen sind nicht erheblich.

**Wasser, Klima/Luft, Landschaft.** Das geplante Vorhaben führt bei diesen Schutzgütern, u.a. durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

**Auswirkungen auf Schutzgebiete und –zonen.** Nach dem derzeitigen Stand der Planungen werden die Hotelanlage und die zugehörigen Ferienappartements in den 200-m-Gewässerschutzstreifen eingreifen. Das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ ist von dem geplanten Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen, für das Landschaftsschutzgebiet ist die Abgrenzung im Vorhabengebiet neu zu ordnen. Das EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ werden in ihren Schutz und Erhaltungszielen voraussichtlich nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt. Unter der Maßgabe, dass im strandnahen Bereich ein Waldstreifen erhalten bleibt und ein naturnaher Waldrand aufgebaut wird, führt das Vorhaben im Vergleich zu dem jetzigen Zustand zu keiner Einschränkung der Funktionen des Küstenschutzwaldes.

Zu möglichen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Umweltprüfung ist anzumerken, dass eine Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf Bebauungsplanebene im wesentlichen nur anhand von Angaben aus der Vorhabensbeschreibung möglich war; d.h. sollten sich im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens mit höherem Detaillierungsgrad Hinweise auf Tatbestände ergeben, die für den Umweltbericht relevant sein können, ist ggf. die Umweltprüfung in diesem Punkt zu ergänzen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange. Nicht im einzelnen bestimmbar waren die zu erwartenden temporären baubedingten Belastungen durch Baufahrzeuge und Baustellenbetrieb.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Realisierung des B-Planes bzw. der nachfolgenden B-Pläne erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Darüber sorgt die Gemeinde Boltenhagen dafür, dass die Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung der Beeinträchtigungen der Fledermäuse (CEF-Maßnahmen) vor Realisierung des geplanten Vorhabens und die sonstigen Maßnahmen im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes vorhabenbegleitend bzw. in überschaubarem Zeitraum nach Fertigstellung des Vorhabens umgesetzt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrags sind dazu rechtsverbindliche Verpflichtungen zur termin- und fachgerechten Umsetzung, die Kontrollbefugnisse der Gemeinde und Dokumentationsverpflichtungen des Vorhabenträgers sowie Sanktionen gegenüber dem Vorhabenträger bei Nichtbeachtung vorgenannter Verpflichtungen enthalten.

### 3. **Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Umweltbelange fanden im Rahmen der Planaufstellung zunächst in Form der Fachbegutachtung sämtlicher betroffener Schutzgüter und Schutzgebiete Berücksichtigung. Bereits auf Ebene des vorangegangenen Raumordnungsverfahren erfolgte eine Umweltverträglichkeitsprüfung zum Vorhaben, Verträglichkeitsprüfungen zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ und zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“, eine Faunistische Begutachtung sowie eine spezielle Artenschutz-

rechtliche Begutachtung zu den nach EU-Recht besonders geschützten Arten zur Vermeidung der Gefährdung der entsprechenden Populationen. Zudem erfolgte in der frühen Planungsphase eine Begutachtung der Auswirkungen der Strandnutzung auf angrenzende Schutzgebiete sowie eine Begutachtung des Baugrunds hinsichtlich möglicher Altlasten. Auf Bebauungsplanebene wurde die Fachbegutachtung durch ein Schallgutachten sowie aufbauend auf dem Artenschutzrechtlichen Gutachten durch eine vertiefende Darstellung zu Ausgestaltung, Verortung, zeitlicher Einordnung und Absicherung der Maßnahmenrealisierung erweitert; zudem wurde ein Umweltbericht sowie ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Landesmodell M-V erstellt.

Die Ergebnisse vorgenannter Umweltgutachten und die darauf aufbauende Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung führten bereits in Vorentwurfsphase vor der frühzeitigen Beteiligung zu einer Reduzierung des Sondergebietes und damit auch der bebaubaren Flächen auf den südlichen und westlichen Teilbereich des vom Investor erworbenen Grundstücks. Die im nördlichen und östlichen Teilbereich ursprünglich geplanten Nutzungen, und zwar ein Teil des Hotelgebäudes, die Hotelterrasse sowie die fünf Strandvillen mit exklusiven Hotelapartments wurden zugunsten einer Beibehaltung des Waldes aufgegeben. Weiterhin finden die Umweltbelange Berücksichtigung in Form verbindlicher Festsetzungen insbesondere zum Erhalt von Großbäumen, zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung von Grünstrukturen insbesondere die Fortführung des Waldstreifens entlang der Strandpromenade in Form einer „parkähnlichen Gestaltung“, zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie in Form einer Höhenbeschränkung der Gebäude eingegangen. Zur Vermeidung der erheblichen Beeinträchtigung nach EU-Recht besonders geschützter Arten (Fledermaus- und Brutvogelarten) wurden geeignete Maßnahmen in Form von Ersatzquartieren für durch Abriss und Rodung entfallende Behausungen und der Aufwertung der artspezifischen Lebensräume festgelegt, welche zudem im Vorfeld der Vorhabenrealisierung umzusetzen sind. Die zur Realisierung des Vorhabens unvermeidliche Waldumwandlung auf einer Fläche von 2,12 ha und der damit verbundene Funktionsverlust wird durch eine Ersatzaufforstung angeeigneten anderen Standorten ausgeglichen. Durch Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen wurde ein hinreichender Schutz sowohl der Kur-, Wohn- und Ferienwohnnutzungen der Umgebung als auch der schutzbedürftigen Bereiche im Resort selbst sichergestellt. Die Maßnahmen zu deren Sicherung der Umsetzung eine Festsetzung im Bebauungsplan entweder nicht möglich oder unpraktikabel war, wurden durch eine rechtsverbindliche Regelung im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Investor bzw. durch bilaterale Verträge zwischen Investor und Forstbehörde bzw. der Eigentümer der zur Realisierung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Liegenschaften gesichert. Insgesamt wird, wie die Bilanzierung nach Landesmodell belegt, durch die verbindlich gesicherten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Umwelt und Natur geschaffen.

Den Bürgern wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.09.2007 bis zum 19.10.2007 in der Gemeindeverwaltung Boltenhagen die Möglichkeit zur Einsicht in die Planungsunterlagen und zur Erörterung der Planungsinhalte und -absichten sowie ggf. möglicher Alternativen gegeben. Dazu wurden der Vorentwurf und die bereits vorliegenden planungsbezogenen Umweltinformationen sowie Fachgutachten ausgelegt. Im Ergebnis wurden seitens der Bürger keinerlei Anregungen vorgebracht.

Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 04.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zur Planung sowie

zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Hinweis des Landesdenkmalamts auf das Bestehen eines Bodendenkmals in Form von Überresten der ehemaligen Flugzeugerprobungseinrichtung, dessen Änderung und Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, wurde in Plan Darstellung und Begründung nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für die Hinweisse des StAUN Schwerin zum Hochwasserschutz. Den Äußerungen des StAUN sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Erforderlichkeit der Berücksichtigung immissionsfachlicher Belange wurde durch Anfertigung eines Schallimmissionsgutachtens sowie durch Aufnahme von Festsetzungen zum Schallschutz entsprochen. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Problematik der Grundwasserabsenkung und den Folgen für die umliegende Vegetation wurde durch Fachbegutachtung und entsprechende Darstellung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Begründung und Umweltbericht entsprochen. Der Anregung der Unteren Straßenverkehrsbehörde, dass die Anbindung des Resorts an die Ostseeallee deren umfassenden Ausbau erfordere, wurde mit einer verkehrstechnischen Begutachtung einschließlich Verkehrszählung und Prognose sowie darauf aufbauend mit einer Vorwurfsplanung zu den Zufahrten des Resorts begegnet. Der angeregte Ausbau der Ostseeallee erwies sich letztendlich als nicht erforderlich und wurde entsprechend nicht berücksichtigt. Die formalen Hinweise des Fachdienstes Bauordnung und Planung beim Landkreis wurden, soweit gerechtfertigt, berücksichtigt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10.2008 bis zum 12.11.2008 den Bürgern in der Gemeindeverwaltung Boltenhagen erneut die Möglichkeit zur Einsicht in den Planentwurf samt Begründung sowie in die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Gutachten gegeben, ebenso zum Vorbringen von Anregungen und Hinweisen. Es wurden erneut keinerlei Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Mit Schreiben vom 14.10.2008 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die seitens des StAUN Schwerin gegebenen formalen Hinweise zu Schutzgebieten und Schutzgütern fanden Berücksichtigung. Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den Anforderungen zur Planung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz im Rahmen der späteren Projektumsetzung fanden in Form der Konkretisierung der Maßnahmenbeschreibungen, den Nachweis der Umsetzbarkeit sowie deren zeitlicher Einordnung Berücksichtigung. Damit konnte eine Inaussichtstellung von später erforderlich werdenden artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen vor Satzungsbeschluss erfolgen. Auf Anregung und in Zusammenarbeit mit der Landesforstbehörde erfolgte vor Satzungsbeschluss eine Sicherung der für die Waldumwandlung benötigten Ersatzaufforstungsflächen.

Der von der Unteren Wasserbehörde angeregte Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch Begutachtung seitens einschlägiger Fachfirmen einschließlich einer überschlägigen Berechnung sowie Benennung von Art und ungefähre Lage der Versickerungsbauwerke entsprochen. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Erforderlichkeit der Berücksichtigung der vormals als Wald eingestuften Flächen im Hinblick auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung fand Berücksichtigung. Gleiches gilt betreffend des Hinweises auf die zu hohe Bewertung der Ausgleichfunktion der Freibereiche des Resorts, hier wurde entsprechend eine niedrigere Bewertung angesetzt. Deren Hinweis auf die Erforderlichkeit der konkreten Darstellung von externen Ausgleichsmaßnahmen und des Nachweises deren rechtlicher Sicherung wurde durch Erstellung entsprechender Unterlagen sowie durch verbindliche Verein-

barungen im Rahmen des Durchführungsvertrags sowie von Verträgen mit Grundstückseigentümern betroffener Flächen entsprochen. Die Hinweise zur Gefährdung des Baumbestands infolge der teilweise den Wurzelbereich betreffenden versiegelten Flächen fanden im Rahmen der Änderung der Konzeption zur Hotelauffahrt zumindest eingeschränkt Berücksichtigung. Die Beibehaltung entsprechender Straßen und Wegeführungen auch in den Wurzelbereichen ist aus Sicht der Gemeinde vertretbar, da durch geeignete Bauausführung z. B. durch Beschränkung auf Teilversiegelung den Belangen des Baumschutzes entsprochen werden kann. Der Hinweis des Fachdienstes Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises sowie des Zweckverbands Grevesmühlen zur Erforderlichkeit der Prüfung und Darstellung der Löschwasserverfügbarkeit wurde durch eine Ergänzung der Begründung berücksichtigt. Die formalen Hinweise des Fachdienstes Bauordnung und Bauleitplanung fanden, soweit gerechtfertigt, ebenfalls Berücksichtigung.

Die in der Landesplanerischen Beurteilung zum Raumordnungsverfahren vom 18.04.2008 erteilten Maßgaben insbesondere die Kapazitätsbeschränkung auf maximal 550 Betten, die erforderliche Herstellung angemessener touristischer Infrastruktur in Freizeit, Gastronomie und Dienstleistung, die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf die der Baumwipfel, die Umsetzung von Ausgleichmaßnahmen als Ersatz für verlorengelassene Fledermausquartiere im Vorfeld der Projektumsetzung, die Beschränkung der Fällarbeiten auf die Wintermonate sowie die Geringhaltung der Belastung der Gäste und Bewohner durch entsprechende Organisation der Abbruch- und Baumaßnahmen fanden bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 uneingeschränkt Berücksichtigung.

#### **4. Begründung der Entscheidung für die verfolgte Planung nach Abwägung mit geprüften anderwärtigen Planungsmöglichkeiten**

Dem Investor stand nur die hier behandelte Liegenschaft zum Erwerb zur Verfügung und zudem besteht in Boltenhagen kein weiterer für den Bau eines entsprechenden Resorts geeigneter Standort mehr zur Verfügung. Daher bezieht sich nachfolgende Alternativenprüfung ausschließlich auf den erworbenen Standort.

Neben der vorgelegten Planung wurde in der frühen Planungsphase ein Konzept geprüft, welches eine Nutzung des gesamten vom Vorhabenträger erworbenen Grundstücks von 4,92 ha einschließlich des östlichen und nordöstlichen sich als Wald darstellenden Bereichs vorsah. Diese Variante hatte hinsichtlich Attraktivität, Vermarktungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit gegenüber der vorgelegten Planung erhebliche Vorteile. Die im östlichen Bereich vorgesehenen Strandvillen sowie das Hotelgebäude selbst hatten direkten Bezug zu Strand und Meer. Durch die weniger verdichtete Bebauung war der Freiflächenbezug der einzelnen Nutzungseinheiten zudem besser, die Verschattung geringer. Zudem ermöglichte die weniger verdichtete Bebauung eine noch engere Orientierung an der angrenzenden Bebauung der Albin-Köbis-Siedlung hinsichtlich der Gebäudekubatur. Mit den im östlichen Bereich vorgesehenen Strandvillen stand ein zusätzliches exklusives Angebot für besondere Gästegruppen zur Verfügung. Diese alternative Planung konnte aufgrund zu berücksichtigender forstrechtlicher Restriktionen und im Ergebnis dazu mit den Forstbehörden des Landes durchgeführten Abstimmungen nicht mehr verfolgt werden.

Daneben wurden im Zusammenhang der Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörde noch zwei weitere Varianten untersucht; die Beschränkung des Vorhabens auf die nicht als Wald eingestufteten Teilflächen sowie eine Reduzierung des Vorhabens um die im östlichen Teilbereich vorgesehenen Strandvillen und Beibehaltung einer weniger verdichteten Bebauung in den übrigen Bereichen. Bei erstgenannter Variante war mangels Baufläche die Realisierung eines Resorts in angedachter Funktionalität und Klassifizierung überhaupt nicht machbar, sodass diese ebenfalls nicht in Frage kam.

Für die vorgelegte Planung, also eine Entwicklung ohne die Strandvillen bei Kompensation der dort entfallenden baulichen Möglichkeiten in den verbleibenden Bereichen, ergab die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine noch gegebene Wirtschaftlichkeit. Für die zweite verbleibende Variante mit dem ersatzlosen Verzicht auf die 20 Apartments in den Strandvillen ergab sich eine erheblich geringere Ertragskraft, was die Wirtschaftlichkeit in Frage stellte. Damit ist die vorgelegte Variante die einzige, welche sowohl planungsrechtlich machbar als auch wirtschaftlich umsetzbar ist. Insofern kamen keine sich grundsätzlich unterscheidenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.