

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Begründung

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Entwicklungsziel</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	3
4.1.1	Landesplanung	3
4.1.2	Regionalplanung	4
4.2	Planungsrecht	4
4.2.1	Rechtsgrundlagen	4
4.2.2	Flächennutzungsplan	4
4.2.3	Geltendes Recht	6
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept der Planung</b>	<b>6</b>
5.1	Bebauung/ Nutzung	6
5.2	Verkehrsmäßige Erschließung	6
5.2.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	6
5.2.2	Interne Erschließung	6
5.2.3	Ruhender Verkehr	6
5.3	Öffentliche Ver- und Entsorgung	8
5.3.1	Trinkwasser/ Abwasser	8
5.3.2	Löschwasser	8
5.3.3	Energie	8
5.3.4	Kommunikation	8
5.3.5	Müll	8
<b>6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.1.4	Verkehrsflächen	9
6.1.5	Fläche für die Abwasserbeseitigung	10
6.1.6	Grünflächen	10
6.1.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.1.8	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.1.9	Höhenlage	10
6.1.10	Denkmalschutz	11
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Kosten</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
9.1	Einleitung	13
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	14
9.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	15
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
9.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands	16

9.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
9.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
9.2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
9.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
9.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
9.3	Zusätzliche Angaben	21
9.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	21
9.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
9.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
10	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	22

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
Abbildung 2:	Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: 6. Änderung des Flächennutzungsplans (Auszug Teilbereich Tarnewitz)	5
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: Parkplatzkonzept	7
Abbildung 4:	Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen	11

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zahlen und Daten zum Baugebiet	12
------------	--------------------------------	----

## **1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

### **1.1 Anlass**

Der Ortsteil Tarnewitz des Ostseebades Boltenhagen befindet sich im Osten des Gemeindegebietes. Zur Realisierung des Vorhabens Ferienpark und Marina auf der Halbinsel Tarnewitz wurde Baurecht durch mehrere miteinander korrespondierende Bebauungspläne geschaffen, die die Bebauung mit ferienmäßigen und touristischen sowie zugehörigen infrastrukturellen Anlagen ermöglichen.

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich am Kreuzungspunkt der erst kürzlich errichteten Erschließungsstraße Eulenkrug – Tarnewitz / Tarnewitzer Allee. In diesem Bereich wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt, der seit dem 16. Juli 2006 rechtskräftig ist.

Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die geplante Etablierung eines Nahversorgungsstandortes im Plangebiet. Obwohl bereits eine Fläche als Mischgebiet festgesetzt ist, muss diese auf Grund der örtlichen Gegebenheiten zu diesem Zweck erweitert werden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die damit einhergehenden Konflikte benannt und im Rahmen des Verfahrens planerisch bewältigt.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, eine Möglichkeit zu schaffen, um die Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Waren wie Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln im Ostseebad Boltenhagen zu verbessern, ebenso soll hier die Möglichkeit bestehen, Gewerbe anzusiedeln, welches das Wohnen nicht stört.

Im Ostseebad Boltenhagen ist das derzeitige Angebot (Einzelhandel) durch einen weiteren Standort, der auch die lagemäßigen Defizitbereiche abdeckt, zu erweitern. Gestützt wird dies durch die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für das Ostseebad Boltenhagen (Okt. 2007) und die "Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ostseebad Boltenhagen" (17. September 2009).

## **2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst einen westlich der Erschließungsstraße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Hier ist bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 Bebauung erfolgt; diese soll nun entsprechend erweitert werden.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend des Konfliktpotentials, welches sich in der Erweiterung des Mischgebietes begründet, abgegrenzt.

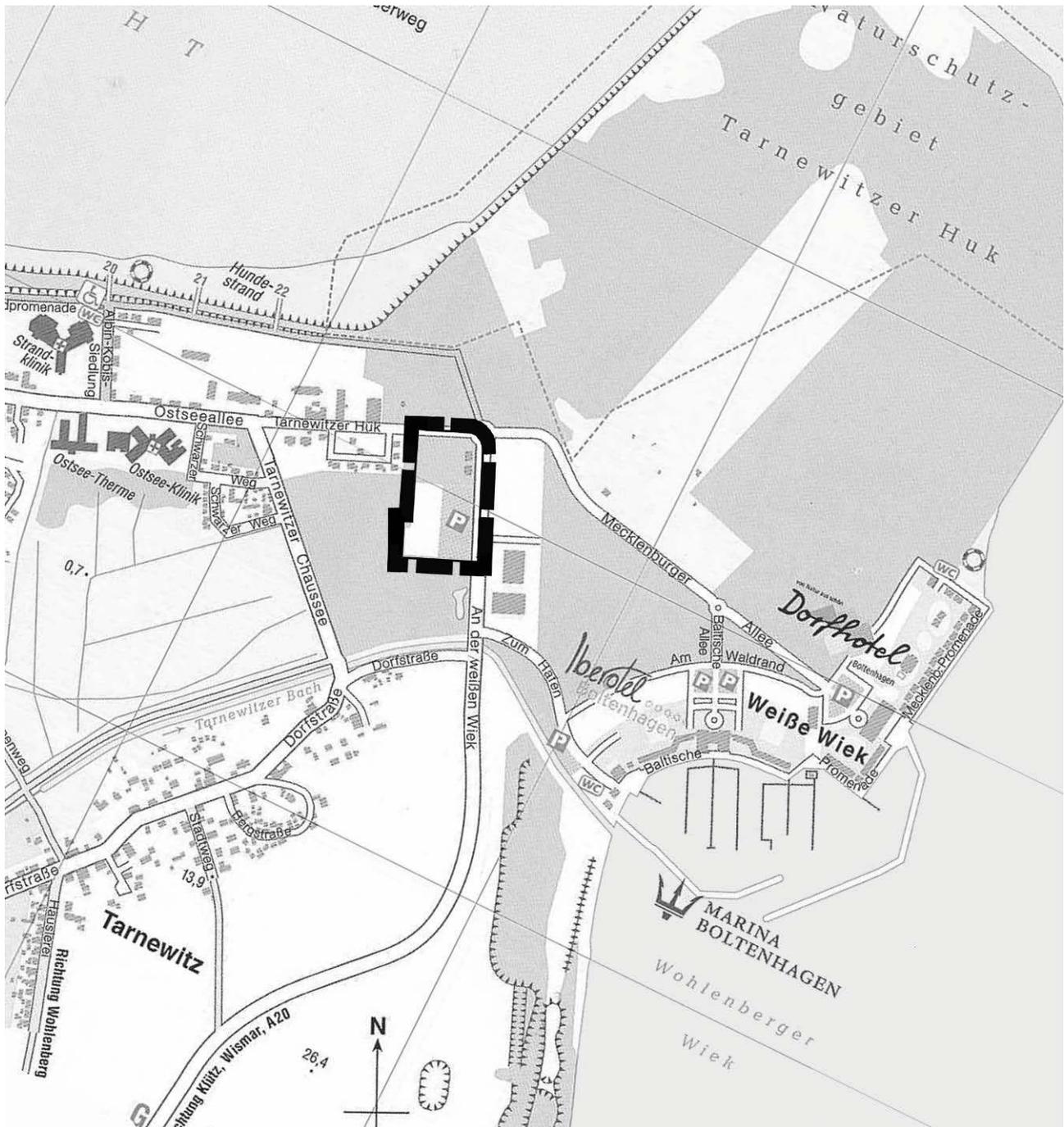


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Kartengrundlage: Stadtplan

### 3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden bereits teilweise realisiert.  
Die Verkehrsachse der Erschließungsstraße von Eulenkrug nach Tarnewitz verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet ("An der weißen Wiek") und bindet mittels Kreisverkehr an die Straßen "Tarnewitzer Huk" und "Mecklenburger Allee" an, welche die Hauptzufahrt für die Marina und die Ferienanlage bildet, an. Östlich der Erschließungsstraße eröffnet der Ursprungsplan Bauungsmöglichkeiten für Einrichtungen für die

Wartung, Reparatur und Winterlager für die Sportboote insbesondere der Marina. Auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße "An der weißen Wiek" ist im nördlichen Bereich Bebauung im Rahmen eines Mischgebietes möglich; im südlichen Bereich sind Parkplätze für Gäste und Tagestouristen der Marina und des Ferienkomplexes sowie Stellplätze zugunsten des Hafengebietes festgesetzt.

Die Erschließungsstraße "An der weißen Wiek" ist bereits komplett errichtet.

Ebenso ist auch die Straße "Zum Hafen", die von der Erschließungsstraße aus den südlichen Bereich des Ferienkomplexes, den Fischereihafen und landseitige Infrastruktureinrichtungen erschließt, gebaut.

In dem im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebiet nahe des Kreisverkehrs wurden bislang Wohnungen für Angestellte der Ferienanlage in zwei Gebäuden errichtet. In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager bzw. Werft sind bereits die südlichen Flächen festsetzungsgemäß bebaut, die nördlichen Flächen sind weitestgehend freigemacht.

Die weiteren Flächen sind für eine weitergehende Nutzung vorbereitet/ freigemacht.

Die aus dem Ursprungsplan resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertraglich geregelt. Die Realisierung der Maßnahmen wurde bereits durchgeführt.

## 4 Planungsgrundlagen

### 4.1 Ziele der Raumordnung

#### 4.1.1 Landesplanung

Auf Grund der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens "Ferienpark und Marina" auf der Halbinsel Tarnowitz wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens für das Vorhaben "Marina und Ferienpark Boltenhagen/ Halbinsel Tarnowitz" sind in der landesplanerischen Stellungnahme vom 5. November 1996 formuliert und fanden bereits beim Ursprungsplan Berücksichtigung.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat zuletzt mit Schreiben vom 29. November 2010 beim zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes<sup>1</sup> angezeigt. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2010 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erklärt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

In den landesplanerischen Hinweisen (Schreiben vom 30.11.2009) wurde darauf hingewiesen, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 799m<sup>2</sup> festzusetzen. Es ist weder möglich, die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe noch die Summe der im Mischgebiet insgesamt zulässigen Einzelhandelsfläche zu begrenzen. So wurde eine Gliederung des Mischgebietes vorgenommen, und nur in einem Teilbereich ist Einzelhandel zulässig. Während des Planverfahrens wurde das Maß der baulichen Nutzung dieses Teilbereiches dahingehend gesenkt, dass nach gängigen Erfahrungssätzen nur ein Lebensmittelmarkt entstehen kann, der im Mischgebiet ohnehin gedeckelt ist. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und somit nicht im Mischgebiet realisierbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das Planungsziel somit gesichert, so dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes unterhalb der Großflächigkeit planungsrechtlich ermöglicht wird.

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG); in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

#### 4.1.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zählt entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg<sup>2</sup> zum Versorgungsbereich des ländlichen Zentralortes Klütz. Boltenhagen soll sich als einer der Fremdenverkehrsschwerpunkte gemäß RROP zu einem ganzjährigen Erholungsort mit überregionaler Ausstrahlung entwickeln. Die Siedlungsstruktur Boltenhagens als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Siedlungsnetz ist zu stärken.

#### 4.2 Planungsrecht

##### 4.2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

##### 4.2.2 Flächennutzungsplan

In diesem Gebiet wird derzeit die 6. Änderung des F-Planes aufgestellt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes enthält für das Gebiet der vorliegenden B-Plan-Änderung die Darstellungen "Mischgebiet" und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz", so dass man von einer Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgehen kann.

Die Gemeinde hat derzeit den Feststellungsbeschluss gefasst und den Plan zur Genehmigung vorgelegt.

---

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg; in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1996

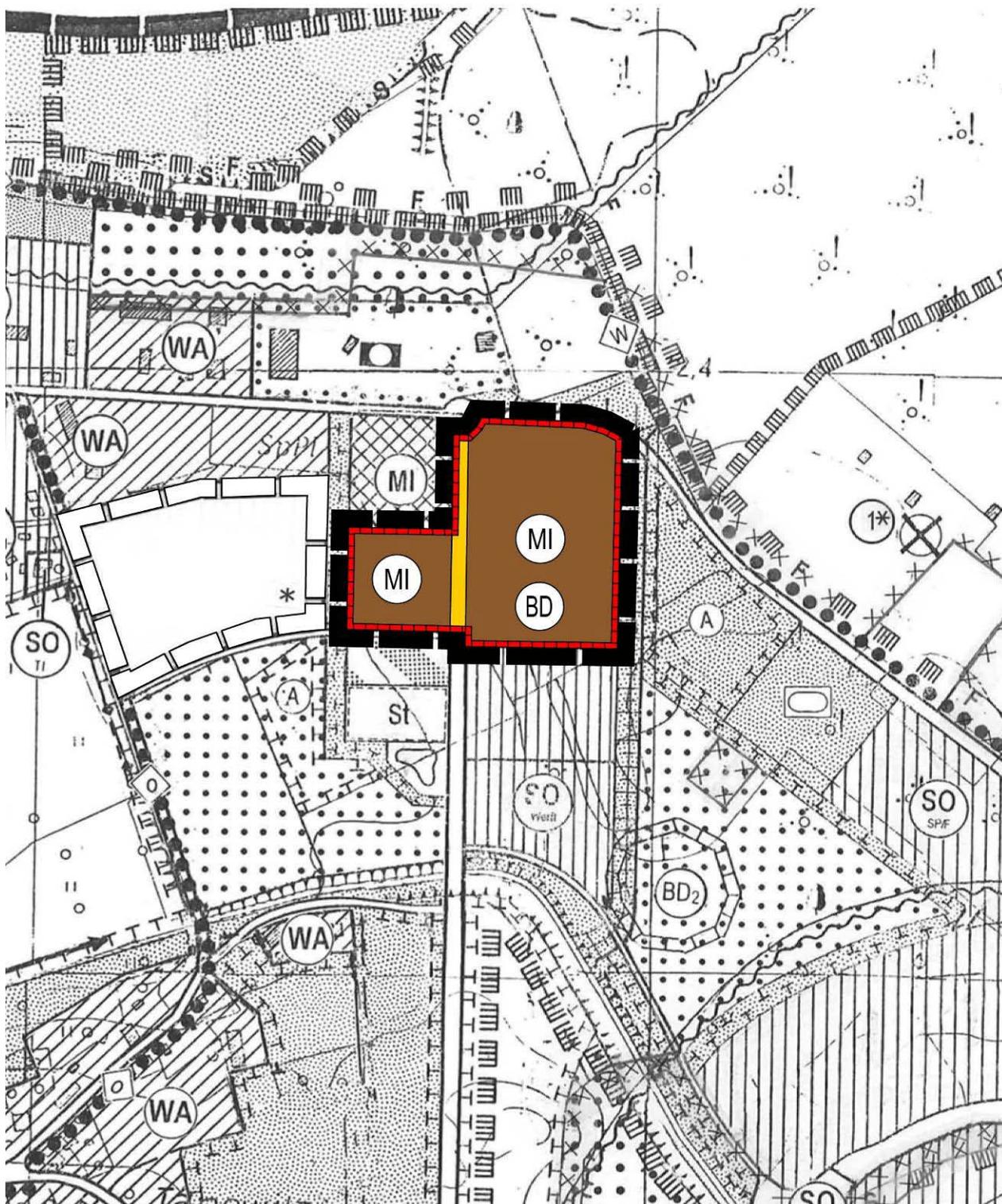


Abbildung 2: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen: 6. Änderung des Flächennutzungsplans (Auszug Teilbereich Tarnewitz)  
Maßstab: 1:5.000  
Fassung: Genehmigung

### **4.2.3 Geltendes Recht**

Der B-Plan Nr. 14, welcher seit dem 16. Juli 2006 rechtskräftig ist, bildet hier die bisherige Beurteilungsgrundlage für die Bebauung.

Westlich der Erschließungsstraße Eulenkrug – Tarnewitz sind hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung im Rahmen eines Mischgebietes sowie für einen öffentlichen Parkplatz für Besucher der Marina und Tagesgäste des Ferienparkes geschaffen worden.

## **5 Städtebauliches Konzept der Planung**

### **5.1 Bebauung/ Nutzung**

Unter Aufnahme der bereits vorhandenen Bebauung (Wohngebäude für die Mitarbeiter des Hotelkomplexes auf der Halbinsel Tarnewitz) im Kreuzungsbereich der Straßen "An der weißen Wiek" und "Tarnewitzer Huk" soll die im Ursprungsplan festgesetzte Mischgebietenutzung nach Süden unter Inanspruchnahme eines Teils der öffentlichen Parkplatznutzung erweitert werden. Neben den bislang errichteten Wohnungen soll im Anschluss an die Bebauung an der Tarnewitzer Huk eine Erweiterung möglich sein. Abgegrenzt durch einen Grünstreifen, soll südlich dieser Bebauung an der Erschließungsstraße "An der weißen Wiek" die Ansiedlung von Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, und somit auch die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes ermöglicht werden.

Konkrete immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche, die sich mit der Etablierung des vorgenannten Gewerbes, speziell eines Nahversorgungsstandortes, ergeben, sind im jeweiligen Bauantragsverfahren zu klären.

### **5.2 Verkehrsmäßige Erschließung**

#### **5.2.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist über die Landesstraße L 03 (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen-Schwerin) als überregionale Anbindung erschlossen. In Klütz kreuzt die L 01, die in Richtung Dassow bzw. Wismar führt.

Die Straße zwischen Tarnewitz und der Landesstraße L 01 bindet im Bereich Oberhof/ Eulenkrug an die L 01 an und ist seit Dezember 2007 realisiert.

Die Ostseeautobahn A20 ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

#### **5.2.2 Interne Erschließung**

Das Plangebiet wird direkt über die Erschließungsstraße Eulenkrug-Tarnewitz ("An der weißen Wiek") bzw. über die Straße "Tarnewitzer Huk" erschlossen. Schon frühzeitig war während des Planverfahrens eine Durchquerung von der Tarnewitzer Chaussee zur Straße "An der weißen Wiek" festgesetzt, um eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes zu gewährleisten. Auf Grund von Konflikten der Durchwegung des westlichen Waldstückes wurde während des Verfahrens von der Durchwegung der Waldfläche Abstand genommen.

#### **5.2.3 Ruhender Verkehr**

Im Mischgebiet sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den eigenen Grundstücken für die jeweilige Nutzung in ausreichender Anzahl zu errichten.

Gemäß dem Parkplatzkonzept des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hält die Gemeinde an der Errichtung eines Parkplatzes im Plangebiet fest. Diese Parkplätze dienen für Tagestouristen des neu errichteten Hafens (2008) (ca. 600m Entfernung) und des nahe gelegenen Ostseestrandes im Norden (ca. 400m). Bereits im Ursprungsplan war vorgesehen, von Herbst bis Frühling diese Fläche auch für die Freilagerung von Sportbooten zu nutzen, da die Auslastung des Parkplatzes mit Tagestouristen zu dieser Jahreszeit wesentlich zurückgehen wird. Aus planungsrechtlichen Gründen wurde jedoch hiervon während des Planverfahrens Abstand genommen.

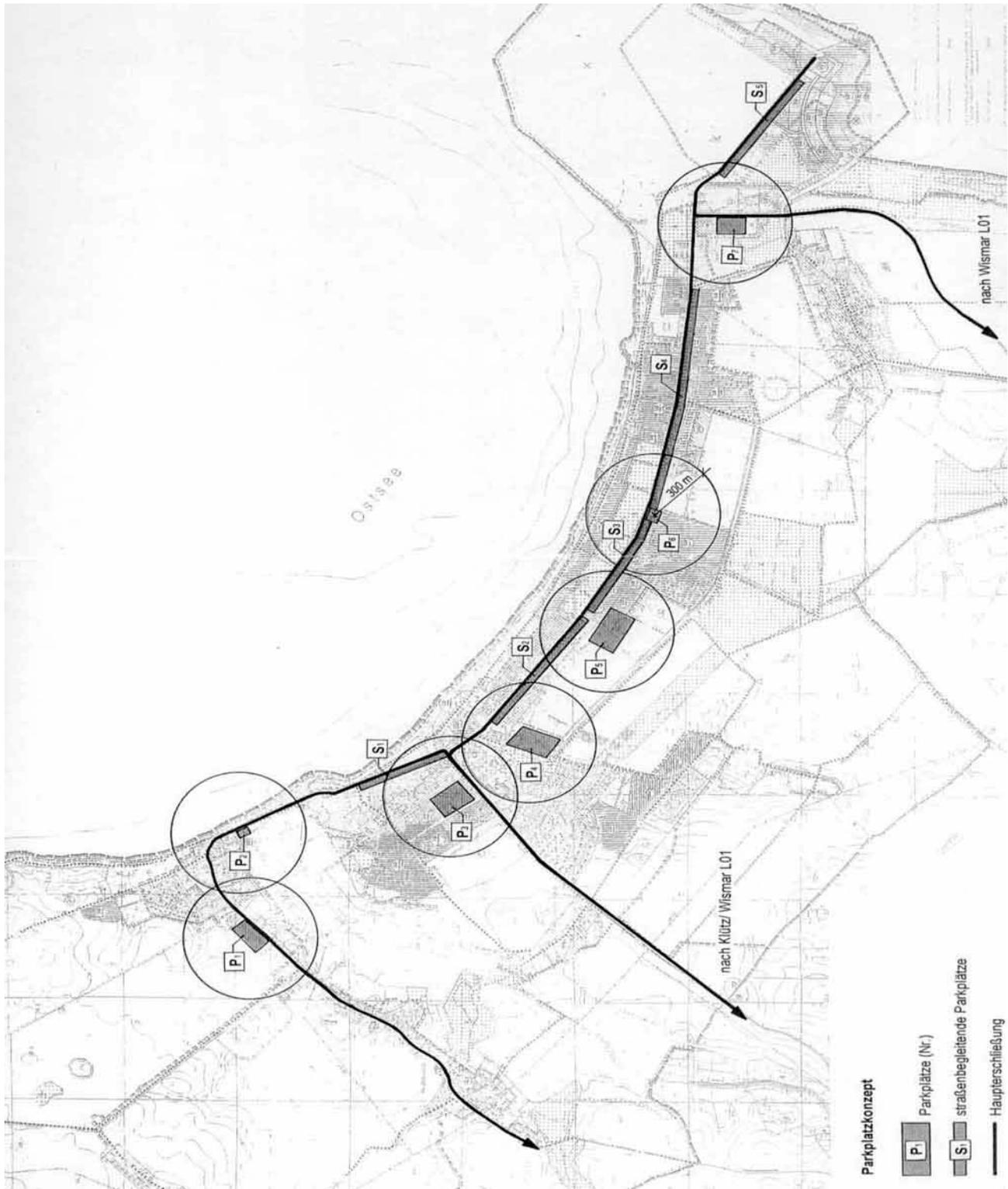


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Bollenhagen: Parkplatzkonzept  
Unmaßstäblich, Fassung: wirksamer F-Plan

## **5.3 Öffentliche Ver- und Entsorgung**

### **5.3.1 Trinkwasser/ Abwasser**

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Anfallende Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Boltenhagen zugeführt. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten, wobei eine Ableitung des Niederschlagswassers über das Kanalnetz auf Grund begrenzter Kapazität nicht möglich ist.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) auf den Grundstücken zu versickern. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Vom Anschlussnehmer ist in der weiteren Planung und Durchführung der Baumaßnahmen eine entsprechende technische Lösung zur Regenwasserversickerung vorzusehen, wobei darauf zu achten ist, dass die Belange des Nachbarschaftschutzes nicht beeinträchtigt werden. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass dies möglich ist.

Für das geplante MI 2 – Gebiet gibt es derzeit keinen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser. Dieser wird in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer durch den Zweckverband Grevesmühlen hergestellt. Mit der Schaffung der Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Entwässerungsanlagen unterliegt das Grundstück dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Grevesmühlen.

### **5.3.2 Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Der Zweckverband Grevesmühlen kann gem. § 8 der Wassersatzung nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten Löschwasser bereitstellen. Soll Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden, so ist dies nur über die vorhandenen Unterflurhydranten an der Straße "Tarnewitzer Huk" (UFH, Leistung: 120m<sup>3</sup>/h) sowie dem Oberflurhydranten im Kreuzungsbereich "An der weißen Wiek/ Zum Hafen" (OFH, Leistung 122 m<sup>3</sup>/h) möglich. Diese sind Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen.

Im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen wird eine Prüfung aller Möglichkeiten (auch anderer) zur Löschwasserversorgung empfohlen. Der Löschwasserbedarf ist jedoch bereits gesichert.

### **5.3.3 Energie**

Die Stromversorgung wird durch die eon/ edis AG sichergestellt.

Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der eon/ Hanse AG erfolgen.

### **5.3.4 Kommunikation**

Der Ausbau des Kommunikationsnetzes wird über das Netz der Deutschen Telekom gesichert.

### **5.3.5 Müll**

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt: Mischgebiet. Um eine Gliederung von Wohnen und gewerblicher Nutzung innerhalb des Mischgebiets zu erreichen, wurde das Mischgebiet in zwei Teilbereiche gegliedert.

Da die Gemeinde an anderen Bereichen des Gemeindegebietes die Fremdenverkehrsfunktion hinsichtlich der Übernachtungskapazitäten konzentrieren möchte, sollen hier im Ortseingangsbereich kein Beherbergungsgewerbe/ keine Ferienwohnungen angesiedelt werden, was per textlicher Festsetzung ausgeschlossen wird. Weiterhin soll unter dem Aspekt des Ostseebades und des Kurbetriebes wegen der vorherrschenden Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion an dieser Stelle keine Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten planungsrechtlich ermöglicht werden.

Wie im städtebaulichen Konzept dargelegt, soll im Plangebiet Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden, was mit der Festsetzung des Mischgebietes planungsrechtlich ermöglicht wird. Hinsichtlich der Verträglichkeit der Nutzungen im Mischgebiet wird angemerkt, dass alle in einem Baugebiet der Bau-nutzungsverordnung – hier Mischgebiet – zulässigen Nutzungen – so auch der vorgenannten Einzelhandelsbetrieb – innerhalb dieses Gebietes generell verwirklicht werden können, ohne gegenseitige Beeinträchtigungen hervorzurufen.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl sowie als Geschossflächenzahl je als Verhältniszahl zur anrechenbaren Grundstücksfläche festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich des Mischgebiets, welcher der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll, wurde das Maß der baulichen Nutzung während des Verfahrens gesenkt und bildet so einen Übergang zum südlichen Parkplatz und Ortsrand. Weiterhin wird gleichzeitig das Ziel unterstützt, dass nach den gängigen Erfahrungen nur ein Einzelhandelsbetrieb entstehen kann, der im Mischgebiet ohnehin gedeckelt ist. Es kann somit kein großflächiger Einzelhandel entstehen; weiterhin können in diesem Bereich noch Ergänzungen im Rahmen eines Mischgebietes entstehen, ohne dass die Flächen in ihrer Summe eine Großflächigkeit erzeugen.

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und somit ohnehin nicht im Mischgebiet realisierbar.

Weiterhin wurden maximal zulässige Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt.

Mit der möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf maximal 0,8 werden die zusätzlich notwendigen versiegelten Flächen für Umfahrten, Stellplätze, etc. im Mischgebiet berücksichtigt.

#### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen als Baufensterausweisungen festgesetzt. Somit werden aus städtebaulichen Gründen auf den jeweiligen Grundstücken Flächen festgesetzt, auf denen eine Bebauung (mit Hauptgebäuden) erfolgen soll und diese sind dabei so dimensioniert, dass unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten zur Realisierung des festgelegten Nutzungsmaßstabes erfolgen können.

#### **6.1.4 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen wurden entsprechend des Bestandes und des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, möglichst kurze Wege innerhalb des Plangebietes bzw. als Verbindung zu den umliegenden Gebieten zu gewährleisten. So wurde mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes (Entwurf vom 4. Februar 2010) eine fußläufige Verbindung, welche auch von Radfahrern benutzt werden können soll, zur westlich befindlichen Tarnewitzer Chaussee als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Auf Grund von forstrechtlichen Konflikten bei der Durchwegung des

Waldgebietes (zwischen "Tarnewitzer Chaussee" und Plangebiet) nimmt die Gemeinde Abstand von der Durchwegung des Waldes und reduziert den Geltungsbereich entsprechend um dieses Gebiet (mit dem Entwurf vom 11. November 2010). Um sich perspektivisch die Möglichkeit der einst geplanten Wegeverbindung offen zu halten, endet der festgesetzte Fuß- und Radweg mit der Geltungsbereichsgrenze (Dies war im B-Plan Nr. 14 bereits genauso.) Noch im Vorentwurf war hier eine Straße für den Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen; auf Grund von naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Belangen und einer anderen Möglichkeit der Führung des Kraftfahrzeugverkehrs (Tarnewitzer Huk im Norden, Dorfstraße südlich) wurde diese Durchquerung auf einen Geh- und Radweg begrenzt. Im Rahmen des Ausbaus der Umgehungsstraße wurde die Straße „Tarnewitzer Huk“ als zweispurige Straße genehmigt, gefördert und errichtet. Weiterhin wird hier gemäß dem städtebaulichen Konzept am Ortseingang ein öffentlicher Parkplatz für Besucher des nördlich gelegenen Strandes bzw. der Halbinsel Tarnewitz festgesetzt.

#### **6.1.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Gemäß dem Bestand wurde die Fläche mit dem vorhandenen Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Grevesmühlen entsprechend festgesetzt hinsichtlich einer Sicherung des Standortes.

#### **6.1.6 Grünflächen**

Um auch weiterhin eine Abgrenzung zum westlich benachbarten Wohngebiet bzw. Waldgebiet zu gewährleisten, werden Grünflächen mit entsprechenden Nutzungsarten festgesetzt.

#### **6.1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits realisiert und sind durch entsprechende städtebauliche Verträge gesichert. Diese sind nun in ihrem Bestand zu sichern.

#### **6.1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen wurden weitestgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits realisiert und sind durch entsprechende städtebauliche Verträge gesichert. Diese sind nun entsprechend zu sichern. Aus planungsrechtlichen Gründen wurde während des Verfahrens auch die textliche Festsetzung zum Abweichen der Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Einfahrten dieser rechtlichen Basis zugeordnet.

#### **6.1.9 Höhenlage**

Zur eindeutigen Bestimmung der Trauf- und Firshöhen ist es notwendig einen geeigneten Bezugswert festzulegen. Hierbei wird der natürliche Höhenunterschied vom Bezugspunkt bis zur Gebäudemitte entsprechend berücksichtigt.

Die Festsetzung für den Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird nachfolgend durch die Prinzipdarstellung erläutert.

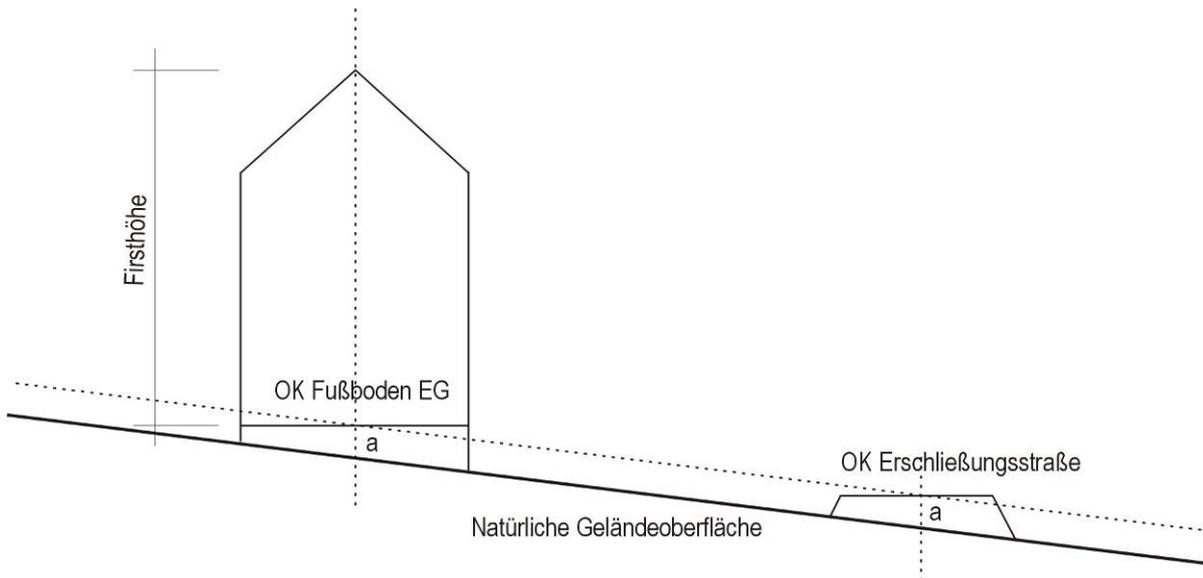


Abbildung 4: *Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen ohne Maßstab*

#### 6.1.10 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig von Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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 eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, Börzower Weg 1-3, 23936 Grevesmühlen, bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin erhältlich.

## 7 Flächenbilanz

Art der Flächennutzung	Größe der Flächen [m <sup>2</sup> ]	
<b>1 Baugebiete</b>	<b>12.896</b>	
▪ Mischgebiet (MI 1)	7.470	
▪ Mischgebiet (MI 2)	5.426	
<b>2 Verkehrsflächen</b>	<b>8.064</b>	
▪ Straßenverkehrsfläche (ohne Verkehrsgrün)	1.616	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P) (ohne Verkehrsgrün)	3.937	
▪ Verkehrsgrün	2.203	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F)	308	
<b>3 Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>	<b>27</b>	
▪ Abwasser	27	
<b>4 Grünflächen</b>	<b>4.460</b>	
▪ Naturnahe Grünfläche	1.865	
▪ Waldsaum	1.735	
▪ Abschirmgrün	860	
<b>5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>4.460 *</b>	
▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.500 *	
▪ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	860 *	
<b>Größe des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>25.447</b>	

Tabelle 1: Zahlen und Daten zum Baugebiet

\* bereits an anderer Stelle in der Gesamtfläche enthalten

## 8 Auswirkungen der Planung und Kosten

Mit den Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes sollen die angestrebten Planungsziele erreicht werden. Die Gemeinde will mit dieser Bebauungsplanänderung den Bereich westlich der Straße "An der weißen Wiek" geändert ordnen und lenken.

Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche ist für die vorhabenkonkrete Planung im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist durch die Verwirklichung der Planung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Für diese Einschätzung sprechen die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen.

Mit der Erweiterung des Mischgebietes und der beabsichtigten Etablierung eines Lebensmittelmarktes unterhalb der Großflächigkeit sind die Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Umgebung zu berücksichtigen. Basis für die Einschätzung sind die Änderungen der vorliegenden Bauleitplanung in Bezug auf die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 (Mischgebiet, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz", Grünflächen als Abschirm- und Gliederungsgrün) auf dem Areal. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat die Erweiterung des Mischgebiets in südliche Richtung zum Inhalt; der ursprünglich festgesetzte Parkplatz wird in diesem Zuge entsprechend reduziert.

Zum einen sind die Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu betrachten. Das Mischgebiet wurde in südliche Richtung erweitert. Es ist davon auszugehen, dass alle in einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft, d. h. auf dem gleichen Grundstück oder benachbarten Grundstücken realisiert werden können, ohne sich gegenseitig zu beeinträchtigen. Für das einzelne Projekt sind hier im Rahmen des Bauantragsverfahrens die konkreten immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche, die sich bspw. aus der Etablierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes ergeben, nachweislich einzuhalten.

Zum anderen ist zu betrachten, wie sich die Planung auf die weitere Umgebung und ggf. auf die Gesamtsituation im Ort auswirkt. Die Festsetzung des Mischgebietes berücksichtigt die Nachbarschaft in der Umgebung des Plangebietes (bislang im B-Plan Nr. 14 sonst. SO Winterlager östlich der Straße "An der weißen Wiek" sowie, getrennt durch einen Grünstreifen, ein allgemeines Wohngebiet in westliche Richtung an der Straße "Tarnewitzer Huk"). Durch die Realisierung der Erschließungsstraße Eulenkrug-Tarnewitz im Jahr 2007 hat das Ostseebad Boltenhagen eine zweite Ortsanbindung an das Verkehrsnetz erhalten, was zur generellen Verbesserung der Verkehrssituation im Ostseebad beigetragen haben dürfte. Es ist anzunehmen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen der Verkehrssituation mit sich bringen wird. Geht man von der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes aus, so ist grundsätzlich anzunehmen, dass eine nächtliche Beeinträchtigung (22.00 – 6.00 Uhr) nicht erfolgen wird, da die Öffnungszeiten i.d.R. außerhalb dieser Zeit liegen werden und somit kein Kundenverkehr zu erwarten sein wird. Es ist ebenfalls anzunehmen, dass während dieser Zeit auch keine Belieferung, die mit entsprechendem Verkehr verbunden ist, erfolgen wird. Tagsüber ist somit mit dem Lieferverkehr für den Betrieb des Einzelhandelsbetriebes zu rechnen, ebenso mit dem Kundenverkehr. Im Rahmen der weiterführenden vorhabenkonkreten Planung ist die Lage der Anlieferrampe unter Berücksichtigung des Lärmschutzes entsprechend vorzusehen, ebenso die Zufahrt. Die konkrete Anzahl der An- und Abfahrten auf Grund der Belieferung des Einzelhandelsbetriebes ist im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung zu ermitteln. Da der Einzelhandelsbetrieb seinen Standort am Ortseingang findet, kann man annehmen, dass somit im Wesentlichen nur die Lieferfahrzeuge, die noch weitere Stationen im Ort anfahren, in den Ort weiterfahren werden und ansonsten den Ort wieder über die Zufahrtsstraße verlassen werden, so dass kaum mit zusätzlichem Lieferverkehr zu rechnen sein wird.

Weiterhin steht der Kundenverkehr, der mit dem Kraftfahrzeug an- und abfahren wird, im Fokus der Betrachtung hinsichtlich der Auswirkungen; Einkäufer zu Fuß oder per Fahrrad spielen hierbei keine Rolle. Konkrete Annahmen werden im Rahmen der weiterführenden Projektplanung in Abhängigkeit von der Nettoverkaufsfläche zu treffen sein, wobei die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück entsprechend zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der Gesamtbetrachtung des Ortes wird mit der Standortwahl in Tarnewitz für den Einzelhandelsbetrieb eine lagemäßige Entzerrung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der gesamten Gemeinde erreicht, damit einhergehend der An- und Abfahrten zum Einkaufen. Es wird mit Kundschaft aus verschiedenen Richtungen zu rechnen sein, vorrangig aber aus dem Gemeindegebiet. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Einkäufe zu einem Teil i.V.m. ohnehin vorgenommenen Fahrten erledigt werden, so dass in diesen Fällen kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.

Es ist also davon auszugehen, dass durch die Verwirklichung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung und die Gesamtsituation im Ostseebad zu erwarten sind.

Die Straßenverkehrsflächen sind weitestgehend hergestellt und in Benutzung. Auf die Herstellung des Geh- und Radweges wurde während des Planverfahrens verzichtet. Die Gestaltung der Parkplatzfläche ist in der weiterführenden Planung festzulegen, wonach auch die Kosten ermittelt werden.

## **9 Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

Die Gemeinde Boltenhagen beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 (rechtskräftig seit dem 16. Juli 2006) am östlichen Rand des Ortes zu ändern.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind „die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen“ bzw. zu ändern. „Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht beschrieben.

Der Inhalt dieses Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss nach Anhang 1 des BauGB bearbeitet werden.

Die nach dem Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden als Grünordnungsplan [GOP] (nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, 1999) ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet. Grundlage der Darstellungen sind der GOP zum Bebauungsplan [BP] Nr. 14 (1999) und der Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes [FNP] (Oktober 2009). Ausgewertet wurden auch die Bestands- und Planungsdaten des Landesumweltamtes, dargestellt im Kartenportal des Landes.

### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das Ziel verfolgt, eine Möglichkeit zu schaffen, um die Versorgungssituation mit nahversorgungsrelevanten Waren wie Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln im Ostseebad Boltenhagen zu verbessern, ebenso soll hier die Möglichkeit bestehen, Gewerbe anzusiedeln, welches das Wohnen nicht stört. Die ursprünglich geplanten Flächen für Winterlager von Booten und für Parkplätze werden in dem bisherigen Umfang zurzeit nicht benötigt.

Im Ostseebad Boltenhagen ist das derzeitige Angebot (Einzelhandel) durch einen weiteren Standort, der auch die lagemäßigen Defizitbereiche abdeckt, zu erweitern. Gestützt wird dies durch die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für das Ostseebad Boltenhagen (Oktober 2007) und die "Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ostseebad Boltenhagen" (September 2009).

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Boltenhagen im Ortsteil Tarnewitz. Die 1. Änderung betrifft den nordwestlichen Teil des BP 14.

Dazu wurde im Jahr 2009 ein Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgelegt, der auch eine Straßenanbindung zu der westlich verlaufenden Tarnewitzer Dorfstraße enthielt. Um die Eingriffe in den Pappelbestand zwischen dem Plangebiet und der Tarnewitzer Dorfstraße zu vermindern, wurde im weiteren Planungsverlauf ein kombinierter Geh- und Radweg ohne Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen (Entwurf). In dem geänderten Entwurf (11. November 2010) wird auf die Planung eines westlichen Anschlusses abseits der Hauptstraße sowohl für Fahrzeuge als auch für Fußgänger und Radfahrer vollständig verzichtet.

### Beschreibung der Festsetzungen

Unter Aufnahme der bereits vorhandenen Bebauung (Wohngebäude für die Mitarbeiter des Hotelkomplexes auf der Halbinsel Tarnewitz) im Kreuzungsbereich der Straßen "An der weißen Wiek" und "Tarnewitzer Huk" soll die im Ursprungsplan festgesetzte Mischgebietsnutzung nach Süden erweitert werden. Neben den bislang errichteten Wohnungen soll im Anschluss an die Bebauung an der Tarnewitzer Huk eine Erweiterung möglich sein. Abgegrenzt durch einen Grünstreifen, soll südlich dieser Bebauung an der Erschließungsstraße "An der weißen Wiek" die Ansiedlung von Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, und somit auch die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes ermöglicht, erlaubt werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß des städtebaulichen Konzepts festgesetzt: Mischgebiet. Um eine Gliederung von Wohnen und gewerblicher Nutzung innerhalb des Mischgebiets zu erreichen, wurde das Mischgebiet (MI) in zwei Teilbereiche gegliedert.

Im Bereich der bestehenden Wohnnutzung werden das MI 1 und auf der südlichen Fläche das MI 2 ausgewiesen. Für das MI 2 wird die bisher als Parkplatz ausgewiesene Fläche geändert. Baugrenzen setzen die maximal zu bebauende Fläche fest.

Im südlichsten Abschnitt bleibt die bisherige Ausweisung des Parkplatzes für 174 Pkw.

Im Mischgebiet sind Stellplätze auf den eigenen Grundstücken für die jeweilige Nutzung in ausreichender Anzahl zu errichten.

Ein Geh- und Radweg dient der Erschließung des Plangebietes und kann eine spätere Anbindung an die Tarnewitzer Dorfstraße ermöglichen. Innerhalb des Bereiches der Stellplätze wird ein Weg vorgesehen, von einer Fortsetzung innerhalb des Gehölzbestandes wird jedoch abgesehen. Im Ursprungsbebauungsplan war eine Fußwegeverbindung ebenfalls geplant, jedoch nicht innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken versickert werden. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Der nicht straßenbegleitende öffentliche Geh- und Radweg ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Die Erschließung des Plangebiets wird direkt über die Straße Eulenkrug-Tarnewitz ("An der weißen Wiek") bzw. über die Straße "Tarnewitzer Huk" erfolgen.

Der neue Parkplatz dient Tagestouristen des neu geplanten Hafens und des nahe gelegenen Ostseestrandes im Norden.

Im Verfahren zur Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde zunächst eine Straßenanbindung für den allgemeinen Verkehr später ein kombinierter Geh- und Radweg bis zur Tarnewitzer Dorfstraße geplant. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Wald wurde auf diese Planung jedoch verzichtet.

Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt geregelt.

Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) wird durch den BP 14 eine bereits vorher durch militärische Anlagen genutzte Fläche umgewidmet.

### 9.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Ein Landschaftsplan der Gemeinde Boltenhagen liegt vor. Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Boltenhagen wird für das Plangebiet geändert. Ein Umweltbericht wurde erstellt. Der Bebauungsplan entspricht der geänderten Flächennutzungsplanung.

Dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Planungsregion 1 Westmecklenburg (1998) bzw. der Fortschreibung (Entwurf) sind keine konkreten planrelevanten Aussagen für das Plangebiet zu entnehmen.

Auch der Landschaftsplan (2004) enthält keine Darstellungen oder Empfehlungen, die bei der Überplanung der beiden Teilflächen zu berücksichtigen wären.

Auf der benachbarten Halbinsel Tarnewitzer Huk befinden sich die NATURA 2000-Schutzgebiete (Europäisches Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und das FFH-Gebiet 1934-302 „Wismarbucht“). Im Ergebnis einer FFH-Vorprüfung, im Verlauf dieses Verfahrens gemäß §§ 10 Abs.1 Nrn. 11 und 12 i. V. m. 34 und 35 BNatSchG erstellt, ist nicht damit zu rechnen, dass von dem Bebauungsplan Nr. 14-1 Beeinträchtigungen der Schutzziele der genannten Gebiete ausgehen.

Im Plangebiet sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope und Geotope vorhanden.

Gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote nach § 44 BNatSchG wird nicht verstoßen.

Das Gemeindegebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als Fremdenverkehrsschwerpunkt der Region ausgewiesen.

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (§ 1 BNatSchG).

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt. Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurden ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden insbesondere diejenigen Umweltbelange erfasst, die voraussichtlich erheblich durch die Planung beeinflusst werden. Es werden der Bestand, die Entwicklung des Umweltzustandes sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung untersucht, beschrieben und bewertet. Dabei ist als Ausgangswert die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitete Planung anzunehmen.

Vor der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ist die Fläche intensiv militärisch genutzt worden. Große Flächenanteile waren verdichtet und versiegelt, einige Gebäude waren errichtet worden.

Nach der Nutzungsaufgabe und Erstellung des Bebauungsplanes wurden alle Anlagen beseitigt, mögliche Munitionsreste und Altlasten wurden entsorgt. Zur Vorbereitung einer neuen Nutzung wurden die Flächen planiert sowie mit Schotter und Recyclingmaterial aufgefüllt. Zwischenzeitlich fand eine Nutzung als Lager- und Stellplatzfläche für die Bauvorhaben an der Weißen Wiek statt. Der Boden des Plangebietes ist daher sehr stark verdichtet und weitgehend vegetationsfrei. Natürliche oder naturnahe Zustände sind nicht mehr vorhanden.

Durch die Beräumung der Fläche sind keine Strukturelemente mehr vorhanden, die eine klimatische Bedeutung haben, die Fläche ist sehr windanfällig.

Natürliche Wasserflächen sind nicht vorhanden, der wertvolle Tarnevitzer Bach befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Einige Planungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden umgesetzt. Errichtet wurde die Haupt-Straßenverbindung mit Anschluss an die südliche Landesstraße, an die Weiße Wiek und die Ortslage Boltenhagen. Diese Straßen stellen die nördliche und östliche Grenze der 1. Änderung dar.

Die Straße hat einen straßenbegleitenden Baumbestand erhalten (junge Allee), die westliche Reihe liegt im Plangebiet.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes (zukünftiges MI 1) ist mit zwei Wohngebäuden bebaut worden. Parallel zur Straße befindet sich eine große Stellplatzanlage, hinter den Gebäuden eine Grünfläche mit Regenrückhaltebecken.

Im Süden und Westen wird dieses Grundstück von Wällen umgeben, die mit Sträuchern bepflanzt sind. Südlich dieses Walles befindet sich die neue Fläche MI 2, ohne besondere Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten.

Den südlichen Abschluss dieser MI 2-Fläche bildet - schon außerhalb des Änderungsgebietes - ein Gehölzstreifen, geprägt von Birken (*Betula pendula*).

Der südwestliche Rand des Plangebietes stellt einen Übergangsbereich zur Waldfläche dar. Es handelt sich vor allem um Birken (*Betula pendula*), die als Pionier- und Sukzessionsgehölze die Ritzen und Spalten der ehemaligen Betonoberfläche durchbrochen haben. Dieser Bereich war bereits im Ursprungsbebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Bestand großer, nicht standortgerechter Hybridpappeln (*Populus*). Es handelt sich um sehr hohe Bäume, teilweise auch mit abgestorbenen Ästen in der Krone. Der Boden wird im Wesentlichen von dichten, in mehreren Lagen wachsenden Brombeerranken eingenommen, die kaum anderen Pflanzen Raum lassen.

### **geschützte Pflanzenarten<sup>3</sup>**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind vom GOP 1999 nicht genannt worden.

Außerhalb des Plangebietes im Bestand der Hybridpappeln gibt es Hinweise auf ein Vorkommen der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis helleborine*). Auswirkungen auf diesen Bereich sind nicht zu erwarten.

Die **Breitblättrige Stendelwurz** (*Epipactis helleborine*) gehört zur Familie der Orchideen (*Orchidaceae*). Sie ist in ihrem Bestand in Deutschland noch weitgehend ungefährdet. In der Liste der geschützten oder besonders geschützten Pflanzenarten der aktuellen Ausgabe der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2009) wird die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) nicht genannt (genannt werden lediglich 6 andere Arten dieser Gattung).

Allgemein fallen Orchideen unter den Schutz der Verordnung (EWG) Nr. 3626/82 des Rates vom 3. Dezember 1982 zur Anwendung des Übereinkommens über den internationalen Handel mit gefährdeten Arten freilebender Tiere und Pflanzen in der Gemeinschaft und nachfolgender Regelungen. Ein Handel mit dieser Pflanzenart ist hier nicht vorgesehen.

In der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns (aktuelle 5. Fassung vom März 2005) wird sie ebenfalls nicht genannt. In den Gefährdungsstufen 1 und 2 werden 6 andere Arten dieser Gattung genannt.

Ein besonderer Schutz ist für die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) nicht notwendig, da Eingriffe in diesen Bereich vermieden werden.

### **geschützte Biotope**

Innerhalb des Plangebietes kommen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten, natürlichen Biotope vor.

Die Allee an der östlichen Straße ist als junge Allee mit Stammdurchmesser bis 10 cm zu bezeichnen. Damit wird sie von dem gesetzlichen Schutz des NatSchAG M-V noch nicht erfasst.

### **Baumschutz**

Die Gemeinde Bollenhagen hat im Jahr 2001 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Es sind im Plangebiet keine Bäume vorhanden, die unter diesen Schutz fallen.

### **Wald**

---

<sup>3</sup> detaillierte Betrachtung im Grünordnungsplan zur 1. Änderung des BP 14, Oktober 2010

Der Pappelbestand westlich außerhalb des Plangebietes ist als Wald eingestuft. Nach § 20 Landeswaldgesetz ist von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

### **Fauna**

Angaben über geschützte Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und deren Nutzung wird nicht mit deren Auftreten bzw. deren Zerstörung durch die Umsetzung des Vorhabens gerechnet.

### **Kulturlandschaft/ Bodendenkmale**

Es sind keine Elemente einer ehemaligen Kulturlandschaft vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Ein entsprechender Hinweis auf das Verhalten bei der Entdeckung möglicher Funde oder Fundstücke wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Erholungsnutzung**

Im Plangebiet findet keine Erholungsnutzung statt und es sind keine zur Erholung geeigneten Flächen vorhanden. Das Plangebiet ist nicht über Geh- und Radweg erschlossen, die einer besonderen Erholungsfunktion dienen.

### **Hochwasserschutz**

Die Geländehöhe liegt bei über 2,0 m, das Bemessungshochwasser der Ostsee bei 3,20 m ü. NHN. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems im Bereich Tarnewitz ist abgeschlossen, so dass der Schutz grundsätzlich gewährleistet werden kann.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und den Kultur- und Sachgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen. Somit sind die Wertigkeiten der Schutzgüter im Plangebiet und in dessen näheren Bereich wie auch die jeweiligen Empfindlichkeiten relativ gering. Weitere Wechselwirkungen sind nicht anzunehmen.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend wird das Plangebiet als Bereich mit geringer Empfindlichkeit bewertet. Teilweise wird das Plangebiet als Stellplatz genutzt, der Boden ist überformt und verdichtet, so dass er keine naturnahen Funktionen wahrnehmen kann. Aus den vorgefundenen Biotoptypen leitet sich eine geringe biologische Vielfalt ab. Die Empfindlichkeit der Schutzgüter ist gegenüber den zu erwartenden Projektauswirkungen als gering zu bewerten.

Von mittlerer Bedeutung sind die Gehölz- und Strauchflächen westlich des Plangebietes, sie sind zu schützen.

## 9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 9.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange beschrieben und bewertet. Der Ursprungsbebauungsplan hat bereits Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Bereiches geschaffen.

Im nördlichen Plangebiet (Mischgebiet MI 1) sind zwei Wohngebäude errichtet worden. Die planungsrechtlich zulässige Grenze wurde damit noch nicht erreicht, eine weitere Bebauung ist zurzeit nicht vorgesehen. Es wird vom Erhalt des heutigen Zustandes bzw. einer Entwicklung der durchgeführten Pflanzungen ausgegangen. Die Möglichkeiten für Tiere und Pflanzen werden sich damit deutlich verbessern.

Im Mischgebiet MI 2 wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup> und zusätzlichen Stellplätzen (privat) errichtet werden. Zwischen den Stellplätzen werden Bäume gepflanzt, nicht überbaute Grundstücksflächen werden begrünt werden. Durch die Kunden mit Pkw wird es zu einer leichten Erhöhung der Verkehrsentwicklung im Bereich kommen, es werden jedoch vor allem Kunden sein, die ansonsten zu Lebensmittelmärkten in größerer Entfernung fahren und damit größere Auswirkungen verursachen würden.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden 174 Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässiger Oberfläche errichtet, zwischen den Stellplätzen werden Bäume gepflanzt. Grundlage der Ausweisung ist ein gemeindliches Parkraumkonzept, das Beeinträchtigungen vermeiden soll.

Die Bäume an der Straße werden sich weiter entwickeln und damit den Charakter einer Allee einnehmen. Die neuen Zufahrten sind in die bestehenden Zufahrten gelegt worden, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Am westlichen Rand werden sich die Kompensationsmaßnahmen zum lockeren, gestuften Waldrand entwickeln. Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Für Natur und Landschaft werden keine Verschlechterungen eintreten. Durch die Bebauung und Gestaltung des Plangebietes wird ein attraktiverer Ortseingang entstehen.

Für das Klima bedeutsame Flächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter führt auch der Eingriff in die möglichen Wechselwirkungen zwischen ihnen im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung.

#### Immissionsschutz

Es sind die Immissionsrichtwerte „Außen“ für ein Mischgebiet einzuhalten. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung für eine Handelseinrichtung ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte eingehalten werden.

#### Kumulative Wirkungen

Auswirkungen der Planänderung im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben sind nicht zu erwarten.

### 9.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird auf den brach liegenden Flächen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein großer Parkplatz mit Einzelbäumen errichtet werden. Damit wird ein höherer Bodenverbrauch verbunden sein, als mit der geplanten Bebauung mit einem Lebensmitteleinzelhandel (festgesetzte geringere GRZ). Südlich der beiden Wohngebäude wird ein Fußweg gebaut, der jedoch keinen Anschluss an die Tarnewitzer Dorfstraße hat.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zum gestuften Waldrand werden durchgeführt.

Ohne die 1. Änderung des Bebauungsplans wird sich der Umweltzustand des Plangebietes nicht relevant anders entwickeln als bisher. Es würde weiter eine vorbelastete Situation bestehen bleiben. Die relativ geringe Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes bliebe bestehen.

### **9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Teil B - Textliche Festsetzungen der Planung - angegeben. Der Eingriff wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (GOP) berechnet und es wurden Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Eine Vermeidung von Eingriffen in bisher unberührte Bereiche wird durch die Errichtung des Vorhabens auf bereits erheblich vorbelasteten Flächen erreicht.

Eine weitere Verringerung der Eingriffe bzw. Verbesserung für die Zukunft kann durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge erreicht werden. Regenwasser wird im Bereich versickert.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sind in dem Geltungsbereich Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Die bisher vollversiegelte Fläche (Beton) wird nicht mehr benötigt.

Es sind die vorhandenen Pflanzungen westlich und südlich der vorhandenen Bebauung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (naturnahe Grünfläche und Abschirmgrün).

In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 1 (im Ursprungsplan: 2) sind entlang der Waldkanten gestufte Waldränder aus kleinkronigen Bäumen, Sträuchern und Krautsaum anzulegen. Der verbleibende Krautsaum ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die in diesem Bereich aufkommenden Birken mit einem Stammumfang von  $\geq 0,3$  m sollen erhalten bleiben.

Westlich der Mischgebiete bzw. der Parkplatzfläche soll eine 15 m bzw. 30 m breite Grünachse mit ökologischer Verbindungsfunktion zwischen der westlichen und der nördlich angrenzenden Waldfläche angelegt werden. Diese für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche Nr. 2 (im Ursprungsplan Nr. 6) ist locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sollen 40 % der Fläche einnehmen.

Zum Schutz (Vermeidungsmaßnahme) nachtaktiver Insektenarten sind für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Außenanlagen Natriumdampf-Hochdruck- oder LED-Lampen zu verwenden.

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben ausgeglichen.

### **9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden 1. Änderung des BP 14 werden Flächen überplant, die auch im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits als Bauflächen, allerdings mit zum Teil anderer Nutzungszuweisung, ausgewiesen waren.

Die Umweltauswirkungen dieses Planverfahrens sind grundsätzlich deutlich geringer als bei der erstmaligen Inanspruchnahme von nicht überplanten Außenbereichsflächen.

Für die Wegeführung zur Tarnewitzer Dorfstraße sind mehrere Varianten im Vorentwurfsverfahren der 1. Änderung erörtert worden. Erörtert wurde die Ausweisung einer Straßenverbindung oder eines schmaleren Geh- und Radweg ausgewiesen. Auf beide Planungen wird verzichtet.

Da eine bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt gering. Die kompakte Bauweise trägt zum sparsamen Umgang mit Boden bei. Weder an anderer Stelle der Ortslage noch mit einer anderen Bebauungsvariante ist mit wesentlich weniger Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Ein alternativer Standort würde aus Umweltsicht keine günstigere Situation darstellen.

### **9.3 Zusätzliche Angaben**

#### **9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Besondere technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Besondere Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen wurden nicht festgestellt.

#### **9.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Aufgrund des räumlich sehr begrenzten Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 und der geringen Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind keine gesonderten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens:

- auf den Baugrundstücken bei Inanspruchnahme der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlagen und
- auf öffentlichen Flächen bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen auszuführen und nachzuweisen.

Nach 3 Jahren sind die Anwuchsergebnisse und der Zustand auf den Maßnahmeflächen zu überprüfen.

Die Gemeinde Boltenhagen geht davon aus, dass durch die weitere Bebauung im BP 14 keine Beeinträchtigungen durch Schall entstehen. Sollten sich Immissionsbelästigungen durch Lärm für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 24 BImSchG ein Gutachten mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

#### **9.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Boltenhagen ist die Neufestlegung der Gebietsnutzung beabsichtigt. Es soll im östlichen Gemeindegebiet in Tarnwitz im Rahmen der Darstellung einer Mischgebietsfläche die Möglichkeit geschaffen werden, einen Nahversorgungsstandort unterhalb der Großflächigkeit zu etablieren.

Das Ostseebad ist der herausragende Fremdenverkehrsort in der Region Westmecklenburg. Die Siedlungsstruktur Boltenhagens als örtlicher Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Siedlungsnetz soll gestärkt werden.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ist für diese Planung ein Umweltbericht zu erstellen, um darzustellen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) mit einer Untersuchung und Beschreibung der Schutzgüter ist die Grundlage dafür. Vorhandene Unterlagen und aktuelle Erfassungen wurden herangezogen.

Es handelt sich um einen ehemals militärisch genutzten Bereich. Der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 16. Juli 2006 rechtskräftig. Vorbereitende Maßnahmen wie der Abbruch ehemaliger Gebäude und die Entmunitionierung wurden durchgeführt. Errichtet wurden die Straßen, eine Bootswerft und zwei Wohngebäude.

Die 1. Änderung umfasst eine Teilfläche im Nordwesten des Ursprungsbebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befindet sich auch das zweigeschossige Wohngebäude. Es bleibt dieser nördliche Bereich mit einer Bebaubarkeit als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4. Er wird heute als MI 1 bezeichnet.

Geändert wird der mittlere Teil des Plangebietes. Anstelle einer Teilfläche als öffentlichem Parkplatz wird das Mischgebiet MI 2 ausgewiesen. Es bestehen gleiche Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhe der möglichen Gebäude wie in MI 1, aber geringere Werte für die Geschossigkeit (nur 1 Geschoss), Grundflächenzahl (nur

0,25) und GFZ (nur 0,30). Hier soll ein Verbrauchermarkt (Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup>) entstehen. Zusätzlich werden Stellplätze für Kunden errichtet.

Neu wird ein Grünstreifen zwischen MI 1 und MI 2 ausgewiesen. Der bereits angelegte und bepflanzte Wall „Abschirmgrün“ wird als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bezeichnet.

Geändert wird der ausgewiesene Fußweg. Im Ursprungsbebauungsplan befand er sich südlich des MI (heute MI 1) am Rand des Parkplatzes. In der neuen Planung befindet er sich als Geh- und Radweg südlich des MI 2 am Rand des Parkplatzes. Die begleitende Baumreihe bleibt erhalten.

Unverändert bleibt der südliche Teil des Plangebiets. Er war bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentlicher Parkplatz mit Bäumen ausgewiesen.

Unverändert bleiben die beiden Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet:

- Der Grünstreifen zur westlich angrenzenden Bebauung wird weiterhin als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die ehemalige Maßnahme 6 wird als Maßnahme 2 übernommen.
- Der Grünstreifen im Südwesten, angrenzend an den Hybridpappelbestand wird weiterhin als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die ehemalige Maßnahme 2 wird als Maßnahme 1 übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Fläche von 25.447 m<sup>2</sup>. Durch eine Verringerung der Nutzfläche der beiden MI-Flächen kann die Kompensation weiterhin innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich im Küstenbereich und auf der benachbarten Halbinsel Tarnewitzer Huk NATURA 2000-Schutzgebiete (Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und FFH-Gebiet „Wismarbucht“). Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ist festgestellt worden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden kann.

Die Ausstattung mit Pflanzen- und Tierarten kann aufgrund der Biotoptypen als artenarm und gering empfindlich eingestuft werden. Die Boden- und Wasserverhältnisse sind von geringer Empfindlichkeit. Für das Klima sind die Flächen von geringer Bedeutung und geringer Empfindlichkeit. Das Landschaftsbild weist keine Besonderheiten auf und ist durch die vorhandenen Gebäude der Ortslage geprägt. Die Erholungsfunktionen innerhalb des Untersuchungsraumes werden durch das Vorhaben nicht geändert.

Die Prüfung der Standort- und Vorhabenalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an anderer Stelle oder in anderer Form keine günstigere Situation aus Umweltsicht herbeiführen würde. Auch ein Verzicht auf das Vorhaben bewirkt keine günstigere Entwicklung im Untersuchungsraum.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Untersuchungsraum keine besonderen Umweltqualitäten und auch keine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben aufweist.

## **10 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

### **Über die Art und Weise der Berücksichtigung von**

#### **a) Umweltbelangen**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 umfasst eine Teilfläche im Nordwesten im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14. Im gesamten B-Plan Nr. 14 wurden bereits vorbereitende Maßnahmen wie der Ab-

bruch ehemaliger Gebäude und Entmunitonierung durchgeführt; weiterhin wurden Straßen, eine Bootswerft und zwei Wohngebäude errichtet.

Das Mischgebiet wird nach Süden erweitert, wo anstelle einer Teilfläche des bislang festgesetzten öffentlichen Parkplatzes das MI 2 festgesetzt wird. Neu wird auch ein Grünstreifen zwischen MI 1 und MI 2 ausgewiesen. Der bereits angelegte und bepflanzte Wall wird als "Abschirmgrün" festgesetzt.

Geändert wird der ausgewiesene Fußweg. Im Ursprungsbebauungsplan befand es sich südlich des MI (heute MI 1) am Rand des Parkplatzes. In der neuen Planung befindet er sich als Geh- und Radweg südlich des MI 2 am Rand des Parkplatzes. Die begleitende Baumreihe bleibt erhalten.

Der südlich festgesetzte Parkplatz ist weiterhin mit Bäumen zu bepflanzen.

Die ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert.

Außerhalb des Plangebiets im Bestand der Hybridpappeln gibt es Hinweise auf ein Vorkommen der Breitblättrigen Stendelwurz; Auswirkungen auf diesen Bereich sind nicht zu erwarten. Hinweise auf geschützte Pflanzenarten liegen nicht vor.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten, natürlichen Biotope vor.

Die Allee an der östlichen Straße wird vom gesetzlichen Schutz des NatSchAG M-V noch nicht erfasst. Bäume, die unter die gemeindliche Baumschutzsatzung fallen, sind nicht vorhanden.

Der 30m-Abstand zum westlich befindlichen Wald wird nach § 20 LWaldG eingehalten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist ein Bodendenkmal betroffen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang damit wurde formuliert und in den Plan aufgenommen.

Der Hochwasserschutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee ist grundsätzlich gewährleistet. Ein entsprechender Hinweis wurde formuliert und in den Plan aufgenommen.

Auf Grund von forstrechtlichen Belangen wurde auf die Durchwegung des Waldes während des Planverfahrens verzichtet; der Geltungsbereich wurde entsprechend reduziert.

Da eine bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen wird, sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt gering.

## **b) Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde als zweistufiges Verfahren gemäß BauGB durchgeführt. Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf erfuhr eine entsprechende Änderung (geänderter Entwurf).

Wie bereits unter Pkt. a) angemerkt, umfasste der Vorentwurf neben der Mischgebietsfläche, der Parkplatzfläche, den Grünflächen eine Verkehrsfläche für die Durchquerung der westlichen Waldfläche in Form einer Straße bis zur Tarnewitzer Chaussee. Während des Planverfahrens wurde hier zunächst vom Kraftfahrzeugverkehr und weiterhin von der Durchwegung zu Fuß/ per Fahrrad Abstand genommen. Dies führte erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung in der südlichen Teilfläche MI 2 des Mischgebiets verringert. Seitens der Öffentlichkeit wurden die vorgenannten Gutachten, die der Einschätzung des Standortes dienen, inhaltlich angezweifelt. Dies ist jedoch außerhalb der vorliegenden Änderung des B-Planes vorzunehmen.

Weiterhin wurde die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO statt eines Mischgebiets seitens der Öffentlichkeit gefordert; auf Grund des beabsichtigten Planungsziels, hier einen Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeit zu errichten, wurde diese Anregung nicht berücksichtigt. Die Umsetzung des Planungsziels erfolgt mittels der Festsetzung des Mischgebietes.

Bewohner des westlich angrenzenden Wohngebietes südlich der Straße "Tarnewitzer Huk" fürchten bei Weiterverfolgung der Planung eine Minderung der Lebensqualität und Wertverlust der Grundstücke auf Grund der damit verbundenen Entwicklung des Verkehrsaufkommens. Mit der Planung wird die Versorgungssituation der Bevölkerung und der Gäste des Ostseebades verbessert, da hierdurch die Konzentration des bisherigen Einzelhandelsangebotes im zentralen Bereich der Gemeinde entzerrt wird, nunmehr die Versorgung im öst-

lichen Gemeindegebiet gestärkt wird und sich die Erreichbarkeit hier auch zu Fuß/ per Fahrrad verbessert. Die Betrachtung der Verkehrssituation führt zu der Einschätzung, dass durch die 1. Änderung des B-Planes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Dies führt zu der Einschätzung der Gemeinde, dass die vorliegende Bauleitplanung nicht zu einer Minderung der Lebensqualität noch zu einem Wertverlust der Grundstücke im benachbarten westlich liegenden Wohngebiet führen wird.

Weiterhin wurde aus planungsrechtlichen Gründen die ursprüngliche Doppelnutzung des öffentlichen Parkplatzes für die Winterlagerung von Sportbooten aufgegeben (nun keine Bootslagerung mehr planungsrechtlich vorgesehen).

### **Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Alternativstandorte sind mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes nicht vorzuweisen. Der nördliche Teilbereich war bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 als Mischgebiet festgesetzt. Die Erweiterung des Baugebietes in südliche Richtung als Mischgebiet und die hiermit beabsichtigte Etablierung eines Nahversorgers an diesem Standort basiert auf dem Einzelhandelsgutachten der Gemeinde, weiterhin auf der Gutachterlichen Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ostseebad Boltenhagen. Die Erschließung ist bereits weitestgehend vorhanden. Während des Verfahrens nimmt die Gemeinde auf Grund forstrechtlicher Belange Abstand von der Durchwegung des westlichen Waldstückes.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den

- der Bürgermeister -

#### **planung: blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Turmstraße 13b, D-23966 Wismar  
Tel. 03841-20 00 46, Fax. 03841-21 18 63  
email: wismar@planung-blanck.de

Bearbeiter Umweltbericht:

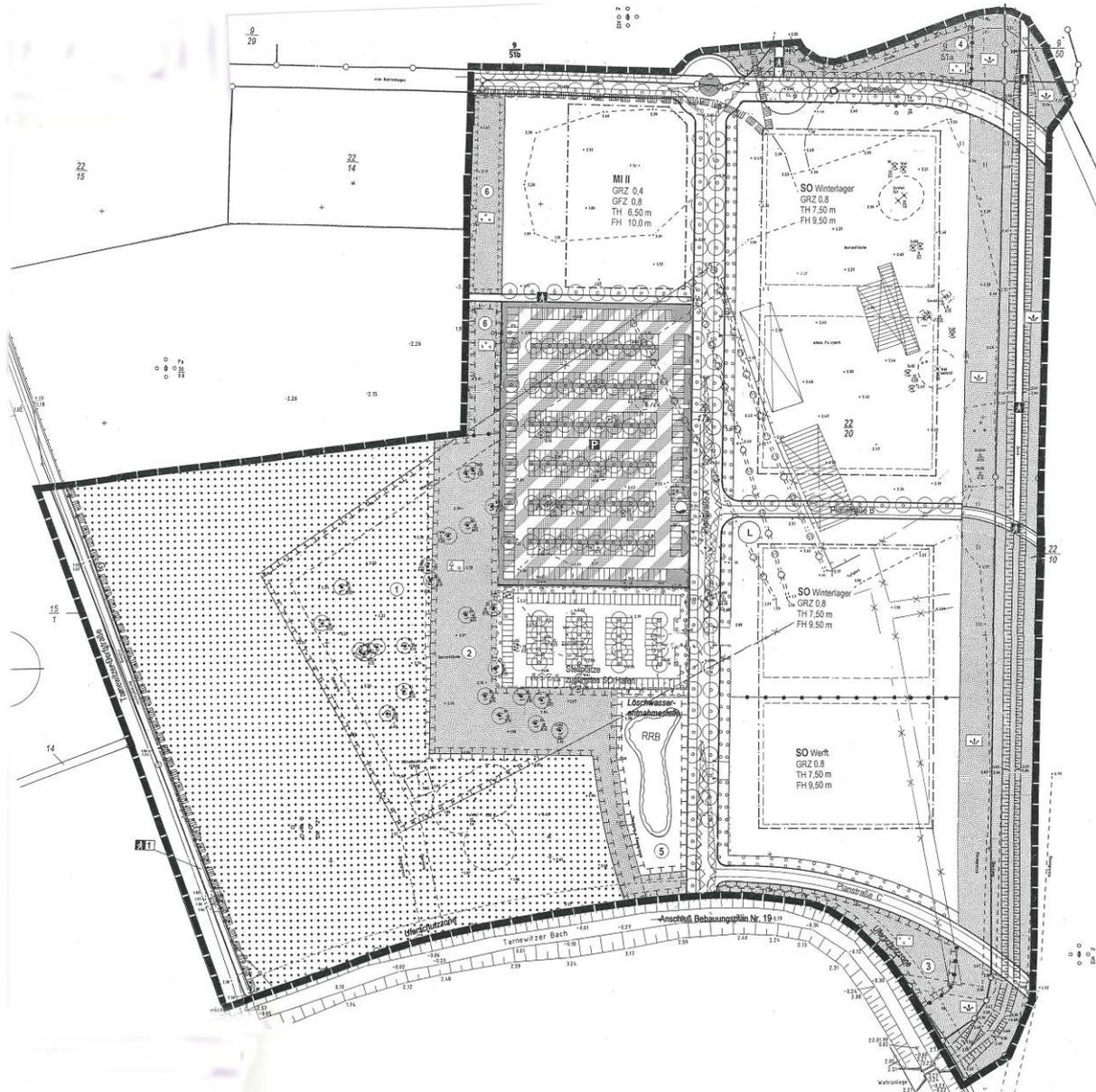
#### **neuvia - ingenieure und architekten Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg**

freier Landschaftsarchitekt, BDLA  
Vivaldistraße 13  
17033 Neubrandenburg  
E-Mail: meier-schomburg@neuvia.de



# Anlage

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (ohne Maßstab)



## Ursprungsbebauungsplan Nr. 14: Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO, §§ 4, 6, 11 BauNVO)

- (1) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager sind nur Anlagen für die Winterlagerung von Sportbooten sowie die zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- (2) In dem festgesetzten Sondergebiet Werft sind nur Einrichtungen für die Wartung und Reparatur sowie die Winterlagerung von Sportbooten und die zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

(1) In dem festgesetzten Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

(1) Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(2) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft darf die max. Gebäudelänge 80 m nicht überschreiten.

(3) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft sind die notwendigen Umfahrten von 12,0 m außerhalb der Baugrenzen generell zulässig.

## **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)**

Auf der festgesetzten öffentlichen Parkfläche ist im Winter auch die Freilagerung von Sportbooten zulässig.

## **5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten und hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

## **6a. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)**

(1) Alle nicht straßenbegleitenden öffentlichen Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen.

(2) Alle Park- und Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

(3) Für alle Gehölzpflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste in der Begründung). Die in den Flächen vorhanden heimischen, standortgerechten Gehölze sind zu erhalten und in die jeweilige Pflanzung mit einzubinden. Standortfremde Gehölze (Hybrid-Pappeln) sind zu beseitigen.

(4) In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 1 sind die Betonplatten zu entfernen. Die zwischen den Betonplatten aufkommenden Birken mit einem Stammumfang von  $\geq 0,3$  m sind zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(5) In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 2 sind entlang der Waldkanten gestufte Waldränder aus kleinkronigen Bäumen, Sträuchern und Krautsaum anzulegen. Dabei sind vom Waldrand aus mindestens 2 Reihen mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und daran anschließend mindestens 3 Reihen mit Sträuchern anzulegen. Der verbleibende Krautsaum ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die in diesem Bereich aufkommenden Birken mit einem Stammumfang von  $\geq 0,3$  m sollen erhalten bleiben. Für die Baumpflanzungen sind leichte Heister von mindestens 150 cm Höhe und für die Strauchpflanzungen leichte Sträucher von mindestens 70 cm Höhe zu verwenden.

(6) In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 3 ist nördlich des Tarnewitzer Baches eine 5,0 m breite straßenbegleitende Schutzhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Für die Baumpflanzungen sind Heister von mindestens 2,0 m Höhe, für die Strauchpflanzungen 2 x verpflanzte Sträucher von 60 – 100 cm Höhe zu verwenden. Die verbleibende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(7) Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche Nr. 4 ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten. Die vorhandenen Wegebefestigungen sind zurückzubauen. Innerhalb der Fläche sind einzelne Gehölzgruppen zu pflanzen. Die verbleibende Freifläche ist mit einer standorttypischen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Für die Pflanzungen sind mindestens 10 Hochstämme ab 12 cm Stammumfang, mindestens 20 Heister ab 2,0 m Höhe und mindestens 50 Sträucher von 60-100 cm Höhe zu verwenden.

(8) Das festgesetzte Regenrückhaltebecken in der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 5 ist naturnah zu gestalten und zu begrünen. An den Flachufern sind Röhricht-Initialpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der Grünfläche um das Rückhaltebecken sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze in Gruppen- oder Einzelstellung zu pflanzen. Zu der nördlich angrenzenden Fläche für Stellplätze ist eine 3,0 m breite Anpflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Pflanzgrößen siehe Festsetzung (6).

(9) Westlich von Mischgebiet bzw. Parkfläche soll eine 15 m bzw. 30 m breite Grünachse mit ökologischer Verbindungsfunktion zwischen der Waldfläche im Plangebiet und der nördlich angrenzenden Waldfläche angelegt werden. Diese für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 6 ist locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sollen 40 % der Fläche einnehmen. Pflanzgrößen siehe Festsetzung (6).

(10) Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens

- auf den Baugrundstücken bei Inanspruchnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen
- in öffentlichen Flächen bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen, auszuführen und nachzuweisen.

(11) Zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Wirkungen von Lichtemissionen auf nachtaktive Insektenarten sind für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Außenanlagen Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

#### **6b. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b und Abs. 4 BauGB)**

(1) Für Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (siehe Pflanzliste in der Begründung) zu verwenden. Pflanzqualitäten:

- Großkronige Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Kleinkronige Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang
- Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, 60- 100 cm hoch

(2) Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind beidseitig zwischen Gehweg und Fahrbahn durchgängige Baumreihen anzulegen. Es ist ein Pflanzabstand von 10 m vorzusehen. Der durchgängige Pflanzstreifen ist in einer Breite von 2 m herzustellen. Entlang der Haupteerschließungsstraße zwischen Sondergebiet Winterlager / Werft und Parkplatz sind Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*), entlang der Haupteerschließungsstraße im Norden des Gebietes (Ostseeallee) sind Sandbirken (*Betula pendula*) zu pflanzen.

(3) Entlang des Fußweges zwischen dem Mischgebiet und der öffentlichen Parkfläche ist eine durchgängige Baumreihe aus Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m.

(4) Innerhalb der 5 m breiten Anpflanzungsfläche in den Sondergebieten Winterlager / Werft ist alle 10 m ein Laubbaum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind Sträucher zu setzen.

(5) Innerhalb der Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind im Platzinneren durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Bei Einzelpflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 9 qm anzulegen.

(6) 10 % der Grundstücksfläche sind unter Anrechnung der Anpflanzfestsetzung zu begrünen.

(7) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### **7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

(1) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft sind für die Fassaden der Gebäude nur blend- und reflektionsfreie Oberflächen zulässig

(2) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft sind für Dachaufbauten die max. Firsthöhen von 9,50 m einzuhalten.

(3) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft ist für die Farbgestaltung der Hallen ein Blau-Grau-Ton (RAL 5023-Fernblau) zu verwenden.

(4) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die durchgängigen Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen dürfen für Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer maximalen Breite von 8,0 m unterbrochen werden.