

Satzung der Gemeinde Ostseebad  
Boltenhagen über den vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel"

Anlage zur Begründung: UVP-Vorprüfung



0	Einleitung	
1	Merkmale des Vorhabens	1
1.1	Größe des Vorhabens	1
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	2
1.3	Abfallerzeugung	2
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	2
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	2
2	Standort des Vorhabens	3
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	3
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	3
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	5
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs.4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	5
2.3.2	bis 2.3.9 Schutzgebiete	5
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	6
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	6
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	6
3.3	Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	6
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	8
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	8
4	Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens	9

Planverfasser      Fedder-Christian Paulsen  
**LANDSCHAFTSPLANUNG - LANDSCHAFTSÖKOLOGIE**  
**FORSTPLANUNG**  
Dorfstraße 28  
23717 Kasseedorf / Sagau  
Tel. 04528 / 91 16 44 Fax 91 16 45  
fedder.paulsen@t-online.de

Sagau im März 2011

## **0. Einleitung**

Nach Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.2006 - BGBl I, S. 1757, zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 - BGBl I, S. 2470) ist für den Bau des Strandhotels in Boltenhagen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 durchzuführen.

Zu prüfen ist, ob aufgrund der Auswirkungen von dem Vorhaben erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können. Der Prüfvorgang erfolgt nach der Anlage 2 UVPG, in dem die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls aufgeführt sind. Des Weiteren findet die Arbeitshilfe zur Anwendung der Anlage 2-Kriterien des UVPG für die Vorprüfung des Einzelfalls mit Stand vom 03/2002 (LUNG M-V UVP- Fachstelle) Anwendung.

Die Vorprüfung erfolgt verbal-argumentativ, die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen in tabellarischer Form. In der abschließenden Gesamteinschätzung, wird geprüft ob aufgrund der Auswirkungen von dem Vorhaben erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, die eine UVP-Pflicht auslösen würden. Die Gesamteinschätzung wird unter Berücksichtigung kumulativer Wirkketten vorgenommen.

## **1 Merkmale des Vorhabens**

### **1.1 Größe des Vorhabens**

Das insgesamt knapp 1 ha große Sondergebiet Hotel wird durch die Mittelpromenade getrennt, erstreckt sich aber von der Ostseeallee bis zur Strandpromenade. Die überbaubare Grundfläche beträgt inkl. der baurechtlich zulässigen Überschreitung insgesamt rund 5.419 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche wird bei einer GFZ von 1,0 auf 7.969 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Hotel sind rd. 120 Gästezimmer mit maximal 266 Betten vorgesehen. Geplant sind mehrere Restaurants, Konferenzräume und ein Wellness- und Beautybereich im nördlichen Gebäudeteil. Die Tiefgarage befindet sich im südlichen Gebäudekomplex. Hier sind auch der Empfangsbereich und die Konferenzräume vorgesehen.

Im Hauptgebäude sind drei Vollgeschosse erlaubt. Im südlichen Teil des Gebäudes ist ein Staffelgeschoss zugelassen. Dort beträgt die Gebäudehöhe 14,50 m, ansonsten 12,60 m. Für das nördliche Gebäude sind bei einer maximalen Firsthöhe von 11,10 m ebenfalls drei Vollgeschosse vorgesehen.

Das Hauptgebäude zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade ist rund 70 m lang. Der zweite Gebäudeteil an der Strandpromenade ist in seinen äußeren Abmessungen rund 20 m x 40 m.

Die Erschließung und die Tiefgaragenzufahrt erfolgen von der Ostseeallee. Die öffentlichen Fußwege der Mittel- und Strandpromenade bleiben erhalten.

Sowohl die nördlich als auch südlich der Mittelpromenade überplanten Flurstücke waren bebaut. Der Abbruch der bestehenden Gebäude fand im Herbst 2009 statt.

## **1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Überplant wird eine innerörtliche Lage in intensiv touristisch genutzter östlicher Zentrums- lage von Boltenhagen. In der Entwicklung des Ortes wurde dieses Areal bereits früh mit Beherbergungseinrichtungen bebaut. Ca. 1.460 m<sup>2</sup> waren durch die vorhandenen Gebäude an der Ostseeallee und an der Strand- bzw. Mittelpromenade bereits versiegelt. Diese schon seit Jahren leerstehenden Gebäude waren zum Teil Brandruinen, stark baufällig und durch Vandalismus gekennzeichnet. Das Ortsbild ist erheblich beeinträchtigt. Trotz der Strandnähe ist kein besonderer Freiraum betroffen.

Geplante unterirdischen Gebäudeteile (Tiefgarage, Wellness mit Außenbereich, Unterführung Mittelpromenade) erfordern tiefgehende Gründungs- und Ausschachtungsarbeiten. Grund- bzw. Schichtenwasser ist während der Bauphase vermutlich zu pumpen.

In der Betriebsphase ist für ein Hotel in dieser Größenordnung ein hoher Ressourcenverbrauch einzuschätzen. Der Energie- und Wasserverbrauch eines Hotels ist grundsätzlich erhöht.

## **1.3 Abfallerzeugung**

Die Erzeugung von Abfällen mit toxischen oder ökotoxischen Eigenschaften bzw. von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen ist nicht zu erwarten.

## **1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Während der Bauphase ist durch den Schwerlastverkehr auf den Zufahrtsstraßen und durch den Maschineneinsatz auf der Baustelle mit Verkehrs- und Baulärm sowie Erschütterungen zu rechnen.

Im Betrieb sind Emissionen durch den Individualverkehr und den Betriebsablauf im Hotel zu bewerten. An dieser Stelle kann dazu auf das Lärmschutzgutachten verwiesen werden.

Sonstige, auf den Menschen schädlich einwirkende Belästigungen oder Einwirkungen sind nicht in nennenswertem Umfang zu bewerten.

## **1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Vorhabenbedingt sind weder Havarierisiken noch diesbezügliche Störfälle zu bewerten.

## 2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

### 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Überplant werden ausschließlich ehemals bebaute Siedlungsstrukturen. Die gesamten Grundstücke waren nach der Nutzungsaufgabe durch Ruderalisierung, Vandalismus und Vermüllung gekennzeichnet. Nach Abriss der Gebäude stellt sich das Gelände nunmehr als Baustelle dar.

Trotz des zum Teil höherwertigen Baum- und Gehölzbestandes ist keine Freiraumqualität gegeben. Der Erholungswert ist trotz der Nähe zum Strand und der querenden Strand- und Mittelpromenade gering bzw. sogar negativ beeinträchtigt.

### 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Die Landschaftspotentiale Freiraum (Landschafts- und Ortsbild), Wasser, Boden sowie Tiere und Pflanzen sind zum einen durch die unmittelbare Ostseenähe, zum anderen aber auch maßgeblich durch die innerörtliche Lage in einem Siedlungsraum geprägt.

Geologischer Untergrund bildet der Dünenzug, der sich zwischen Ostsee und dem ehemaligen Küstenüberflutungsmoor der Tarnewitzer Niederung erstreckt. Gemäß der nacheiszeitlichen Küstenausgleichsprozesse ist der gesamte Oberbodenbereich vom angewehten bzw. erodierten Dünensand gebildet. Nach Fixierung des Dünenbereiches in Folge von Küstenschutzmaßnahmen hat sich in Verbindung mit der Bebauung und Nutzung im Laufe der Jahrzehnte ein gewisser Feinerde- und Humusanteil im Oberbodenbereich entwickelt. Bodenartbedingt ist die für das Pflanzenwachstum bedeutsame Wasserhaltekapazität gering, die Grundwasserneubildungsrate dagegen hoch und die Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen jedoch ebenfalls stark erhöht. Der Schutzwürdigkeit des Wasserpotentials kommt somit besondere Bedeutung zu (vgl. Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg Vorpommern).

Mit der Überbauung der Grundstücke erfolgten irreversible Eingriffe in die natürlichen Boden- und Schichtenstrukturen. Abgrabungen und Aufschüttungen mit Eintrag von Fremdmaterial, Bodenverdichtungen und vor allem Flächenversiegelungen waren mit erheblichen Funktionsverlusten verbunden. Der natürliche Wasserhaushalt mit seinen Luft-Wasser-Austauschbeziehungen wurde wesentlich gestört. Auch der nunmehr erfolgte Abriss der Gebäude ging zwangsläufig mit weitergehenden

Beeinträchtigungen einher: Insbesondere führte der Einsatz von Großgerät zu fast flächendeckend wirkenden Bodenverdichtungen.

Wenngleich der randliche Gehölzbestand unbeeinträchtigt blieb, war der Gebäudeabriss mit grundlegenden Änderungen der Lebensraumfunktionen des Geländes verbunden. Trotz der innerörtlichen Lage und Siedlungsnähe hatten sich infolge der Nutzungsaufgabe struktur- und nischenreiche Lebensräume gebildet.

Die Gebäude hatten nach der Nutzungsaufgabe Lebensraumfunktionen für mehrere Fledermaus- und Vogelarten übernommen: Die folgenden Fledermausarten wurden erfasst: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Weitere Fledermausarten wären auf Grund der guten Strukturen sowie der Überwinterungsmöglichkeit in den zugänglichen Kellerräumen nicht auszuschließen gewesen. An den Gebäuden konnten zudem folgende Vogelarten kartiert werden: Rauchschwalben (*Hirundo rustica*), Mehlschwalben (*Delichon urbica*), Hausrotschwänze (*Phoenicurus ochruros*), Haussperlinge (*Passer domesticus*), Kohl- und Blaumeisen (*Parus major* u. *caeruleus*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Kleiber (*Sitta europaea*). Zudem wären auch Mauersegler zu erwarten gewesen.

Nach Abriss der Gebäude gehen diese Funktionen zunächst vollständig verloren. Der Gebäudeabriss, die rechtliche und dingliche Sicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit dem LUNG Güstrow.

Auch die ungestörten Freiflächen des Areals hatten sich zum Teil in für den Naturschutz interessante Brachflächen entwickelt, insbesondere i.V. mit den Gehölzstrukturen. Mit der Baufreimachung gingen die Lebensraumfunktion der Freiflächen weitgehend verloren.

Der Hochbaumbestand vornehmlich aus Birke, Kastanie, Robinie, Waldkiefer und Stieleiche kann in randlichen Bereichen nahezu vollständig erhalten werden. Der in der Mitte südlich der Mittelpromenade stehende Großbaumbestand muss allerdings gefällt werden.

Das Landschaftsbild war vor dem Abriss der Gebäude durch Leerstand und nach Nutzungsaufgabe der umgebenden Freiflächen gravierend beeinträchtigt. Die vollständige Nutzungsaufgabe der Gebäude führte in Verbindung mit den erfolgten unmaßstäblichen Gebäudeerweiterungen zu unschönen Ansichten an städtebaulich markanten Ortspunkten der Mittel- und Strandpromenade. Der ursprüngliche, historische Gebäudezustand war kaum erkennbar. Die Freiflächengestaltung entsprach infolge des ungepflegten „verwilderten“ Zustandes oder nicht angepasster Nutzungsformen (ungeordnete Stellplatzflächen) ebenfalls nicht dieser städtebaulichen Lage.

Auch die nach Abtrag der Gebäude sich derzeit als Baustelle darstellende Fläche wirkt ortsbildbeeinträchtigend. Mittel- und Strandpromenade sind für Fußgänger allerdings weiterhin passierbar.

## **2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):**

### **2.3.1 Im Bundesanzeiger gemäß § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete**

Die Boltenhagenbucht ist Bestandteil des Eur. Vogelschutzgebietes SPA 47 „Wismarbucht und Salzhaff“. Das Schutzgebiet endet im Bereich des Badestrandes Boltenhagen in etwa an der Mittelwasserlinie.

Mit Aufnahme des Hotelbetriebs ist eine Zunahme der Besucher- und Gästekapazität verbunden. Trotz der kurzen Distanz zum Schutzgebiet ist keine direkte oder mittelbare Einwirkung auf das Schutzgebiet erkennbar. Eine stärkere Frequentierung des angrenzenden Badestrandabschnittes lässt keine schädigenden Auswirkungen auf das Schutzziel des Gebietes erkennen. Eine Nutzungsintensivierung am Badestrand ist aufgrund der weiten Entfernung zu empfindlichen Schutzgebietsteilen nicht mit einer Verschlechterung verbunden. Neue störintensive Nutzungen am Strand oder auf dem Wasser, die den Schutzzweck gefährden könnten, sollen mit Aufnahme des Hotelbetriebs nicht ermöglicht werden.

Weitere Ausführungen können der FFH-Vorprüfung entnommen werden.

### **2.3.2 bis 2.3.9 Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 26 BNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. § 20 LNatSchG, Wasserschutzgebiete gemäß §19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes sind nicht betroffen, weder direkt noch mittelbar. Ebenfalls ist kein Gebiet, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, betroffen. Es ist kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes. In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, kommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht vor.

Artenschutzbelange nach §§ 44 ff BNatSchG, insbesondere zu den vorhandenen Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten der Gebäude und in den Altbäumen wurden im Genehmigungsverfahren zum Gebäudeabriss und im weiteren Bauleitplanverfahren beachtet.

Das Vorhaben kann in der vorgesehenen Form nur verwirklicht werden, wenn im Plangebiet Bäume gefällt werden, die zum Teil den besonderen Schutzbestimmungen nach § 18 LNatSchG unterliegen.

Des Weiteren sind zur Realisierung der Hotelzufahrt Bäume an der Ostseeallee zu beseitigen, die als Bestandteil einer einseitigen Baumreihe bzw. als Alleebäume den besonderen Schutzbestimmungen nach § 19 LNatSchG unterliegen.

Während des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2b wurden bereits Fällanträge gestellt. Im weiteren Planverfahren sind entsprechende Ergänzungen / Aktualisierungen auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen.

### **3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens sind anhand der unter Nr.1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen.

#### **3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)**

Direkt überplant wird eine knapp 1 ha große Fläche in der Ortslage von Boltenhagen. Mittelbare, über das direkte Baugebiet hinausgehende umwelterhebliche Auswirkungen können durch die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie durch die Zunahme der Gäste im Ostseebad mit gegebenenfalls eintretenden Störwirkungen in sensiblen angrenzenden Naturräumen hervorgerufen werden.

#### **3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Es sind keine diesbezüglichen Auswirkungen zu bewerten.

#### **3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen**

Nachfolgende Tabelle fasst auf Grundlage der unter Pkt. 1 und 2 erörterten Vorhaben- und Standortbeschreibungen die Auswirkungen schutzgutbezogen zusammen und bewertet deren Auswirkungen.

Schutzgut	Auswirkungen				
	keine	geringe	mittlere	erhebliche	entscheidungs- erhebliche
Mensch, Bevölkerung, Wohnen				X	
Tiere				X	
Pflanzen			X		
Boden			X		
Wasser			X		
Luft	X				
Klima	X				
Landschaft				X	
Kultur- und Sachgüter	X				

Geringe oder keine Auswirkungen sind für die Schutzgutkompartimente Tiere, Luft, Klima sowie Kultur- und Sachgüter zu bewerten. Mittlere Auswirkungen sind aufgrund der erforderlichen Baumrodungen und der Eingriffe in den Boden- bzw. Bodenwasserhaushalt einzuschätzen.

Für die Fledermaus- und Vogelarten, die als relevante Tierartengruppen die Gebäude zur Besiedlung genutzt haben, sind nach erfolgtem Gebäudeabriss erhebliche Auswirkungen zu bewerten. Durch die ökologische Baubetreuung, die Bereitstellung von Ausweich- und Ersatzquartieren sind jedoch keine entscheidungserheblichen Auswirkungen abzuleiten.

Erhebliche Auswirkungen sind auch für den Menschen zu bewerten, da während der Bauphase und auch während der Betriebsphase durch Besucher- und Lieferverkehr Lärmimmissionen (zumindest für direkte Anlieger) und somit mögliche Gesundheitsrisiken induziert werden können.

Um Auswirkungen hinsichtlich möglicher Lärmbelästigungen und darauf aufbauend gegebenenfalls mögliche Schutzvorkehrungen festzusetzen, wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Empfehlungen des Gutachtens zur Lärminderung finden als textliche Festsetzungen Eingang in das Rechtssetzungsverfahren des Planverfahrens. Weitergehende Regelungen, insbesondere hinsichtlich der Beschränkungen der Betriebszeiten, sind als Verpflichtung im Durchführungsvertrag und im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Negative, durch Lärm ausgelöste Auswirkungen auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen sind somit nicht erkennbar.

Mit der Bebauung wird sich das Orts- und Landschaftsbild in diesem Teil Boltenhagens gravierend verändern. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage und der Größe der geplanten Baukörper, die auch mit einer Veränderung des Landschaftsbildes in größerer Entfernung einhergehen kann, ist der

Schutzgutbetrachtung Landschaft / Landschafts- und Ortsbild besondere Bedeutung beizumessen.

Die Planung sieht zwei, durch die Mittelpromenade getrennte Gebäudekomplexe vor. Diese werden durch versetzte Grundflächenanordnungen in Verbindung mit vor- und zurückspringenden Gebäudefluchten in mehrkubaturige Einheiten aufgelöst. Dadurch entsteht der Eindruck einer kleinteiligeren Bebauung. Balkone und eine Holzfassadengestaltung bewirken eine weitere Baugliederung, die die Massivität der beiden Gebäudekomplexe mindert. Im Gegensatz zum alten Gebäude wird der nördliche Gebäudekomplex deutlich abgerückt vom Verlauf der Strandpromenade.

Von besonderer Beachtung ist die Gebäudehöhe, da hiervon maßgeblich die Fernwirkung bestimmt wird. Das südliche Gebäude ist dreigeschossig geplant. Im südlichen Gebäudeteil ist ein Staffelgeschoss zulässig. Dort beträgt die maximale Gebäudehöhe 14,50 m, ansonsten 12,60 m. So wird im Nahbereich die optisch wahrnehmbare Sichthöhe der Gebäude minimiert. Das nördliche Gebäude ist ebenfalls dreigeschossig bei einer maximalen Firsthöhe von 11,10 m vorgesehen.

Eine harmonische Einbindung der Baukörper in das Ortsbild kann zudem durch umgebenden Baumbestand optimiert werden. Hier ist zum einen der auf dem Grundstück zum Erhalt festgesetzte Baumbestand, aber auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken befindlicher Gehölzbestand heranzuziehen. Ebenfalls ist diesbezüglich entscheidender Baumbestand sowohl entlang der Ostseeallee als auch im vorgelagerten Dünen- und Strandbereich zu bewerten. An der Ostseeallee verbleibt trotz der erforderlichen Baumbeseitigungen infolge neu anzulegender Grundstückszuwegungen die straßenbegleitende Baumreihe in ihrem optisch wahrnehmbaren Erscheinungsbild erhalten. Die abschirmende Wirkung von der Ostseeallee aus kann weiterhin aufrechterhalten werden.

Von besonderer Bedeutung ist der vollständige Erhalt der Gehölzgruppe entlang der östlichen Grundstücksgrenze zwischen Mittel- und Strandpromenade: In Verbindung mit weiterem Großbaumbestand auf dem angrenzenden Nachbargrundstück verbleibt auf dieser Seite eine hervorragend wirksame Grün- und Abschirmkulisse. Einzelne Baumhöhen liegen geringfügig über der zulässigen Firsthöhe des angrenzenden nördlichen Baukörpers. Gleiches gilt für mächtig entwickelte Ahornbäume an der Strandpromenade. Der geschlossene Gehölzaufwuchs entlang des Dünen- und Strandwalls lässt kaum eine Einsehbarkeit vom Strand auf das Qualmann-Grundstück zu.

### **3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen**

Die Wahrscheinlichkeit, dass oben aufgeführte Wirkketten in genannter Intensität (gering – mittel – hoch bzw. erheblich) eintreten, ist hoch.

### **3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Sämtliche Auswirkungen des Vorhabens sind als langfristige und nicht reversible Beeinträchtigung einzustufen. Nur die baubedingten Auswirkungen sind vorübergehender Natur.

## **4 Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens**

Von den oben beschriebenen Auswirkungen sind als erheblich die Beeinträchtigungen auf Tiere, Landschaftsbild und Menschen zu bewerten.

Der Verlust der Gebäude als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse kann durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle und am späteren Objekt ausgeglichen werden. Der Verlust von Großbäumen ist kaum auszugleichen, sondern nur durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Infolge der Gebäudegröße, -höhe und Massivität sind zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Die Eingriffe in das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können durch den verbleibenden Großbaumbestand minimiert werden. Auf das unmittelbar angrenzende Wohnumfeld sind während der Bauphase, aber auch während der Betriebsphase durch An- und Abfahrtsverkehr zur Hotelanlage Lärmbeeinträchtigungen als Einwirkungen auf den Menschen zu bewerten. Eine Genehmigungsfähigkeit kann jedoch nur mit Einhaltung der entsprechenden Lärmschutzvorschriften erwirkt werden. Negative, durch Lärm ausgelöste Auswirkungen auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen sind somit nicht erkennbar.

Alle als erheblich eingestuften Auswirkungen des Vorhabens sind somit nicht entscheidungserheblich.

Wenngleich weitere Hotelerrichtungen an anderen Standorten im Gemeindegebiet geplant sind und somit die Gästezahlen in Boltenhagen weiter steigen werden, sind auch bei kumulativer Betrachtung sich verstärkende negative Auswirkungen, ausgelöst durch andere Pläne oder Projekte, nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Bau des Strandhotels die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Recht entfallen kann. Eine hinreichende Beurteilung aller umweltbeeinträchtigenden Auswirkungen und daraus resultierende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minderung erfolgen im Rahmen der Bauleitplanung.

Sagau, im März 2011