

Projekt:

Umweltbericht

zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
Nr. 6a „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Boltenha-
gen

Auftraggeber:

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7 b
20099 Hamburg

Bearbeitung:

Grevesmühlener Straße 18
19057 Schwerin

 **OLP** Klisch &
Schmidt
OBJEKT + LANDSCHAFTSPLANUNG
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Datum: 14.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Grundlagen des Planungsgebietes	3
1.3	Rechtliche Vorgaben	6
1.4	Planung	11
2.	Schutzgüter	14
2.1	Mensch und Nutzung.....	14
2.2	Oberflächen- und Grundwasser	14
2.3	Geologie und Boden.....	15
2.4	Klima und Luft.....	15
2.5	Landschaftsbild.....	16
2.6	Biologische Vielfalt – Lebensräume und Arten.....	16
2.7	Kulturgüter	20
2.8	Sonstige Sachgüter	20
3.	Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt.....	20
3.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens	20
3.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebietes	20
3.3	Auswirkungen auf geschützte Arten	21
3.4	Auswirkungen auf geschützte Bäume	22
3.5	Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen.....	22
3.6	Alternative Planungsansätze	25
3.7	Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung	25
3.8	Ersatzpflanzungen von Bäumen.....	30
4.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung	31
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	31
6.	Rechtsgrundlagen / Quellen.....	32
6.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften.....	32
6.2	Quellenverzeichnis	32
Anlage 1	Gehölzartenliste.....	35

Abbildungs- und Kartenverzeichnis

<i>Textkarte 1:</i>	<i>Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung)</i>	<i>4</i>
<i>Textkarte 2:</i>	<i>Lage des Plangebietes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)</i>	<i>5</i>
<i>Textkarte 3:</i>	<i>Lage des Plangebietes (rote Umrandung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)</i>	<i>6</i>
<i>Textkarte 4:</i>	<i>Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6a vom 15.12.1996</i>	<i>8</i>
<i>Textkarte 5:</i>	<i>Einzelbäume und Baumreihen im Geltungsbereich.....</i>	<i>10</i>
<i>Textkarte 6:</i>	<i>Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Stand 14.06.2023)</i>	<i>13</i>
<i>Textkarte 7:</i>	<i>Biotope im Geltungsbereich.....</i>	<i>18</i>
<i>Textkarte 8:</i>	<i>Biotope außerhalb des Geltungsbereiches (200 m)</i>	<i>19</i>

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Langness GmbH & Co.KG, Lütjenburg und die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, Herten beabsichtigen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Verkaufsflächen und Stellplätze für einen Markant- und einen Aldi-Markt neu zu bauen. Hierzu soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6a geändert und erweitert werden. Die Federführung hat die Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Plangebiet erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Darüber hinaus können die folgenden naturschutzrechtlichen Belange berührt sein:

- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)
- besonders geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V

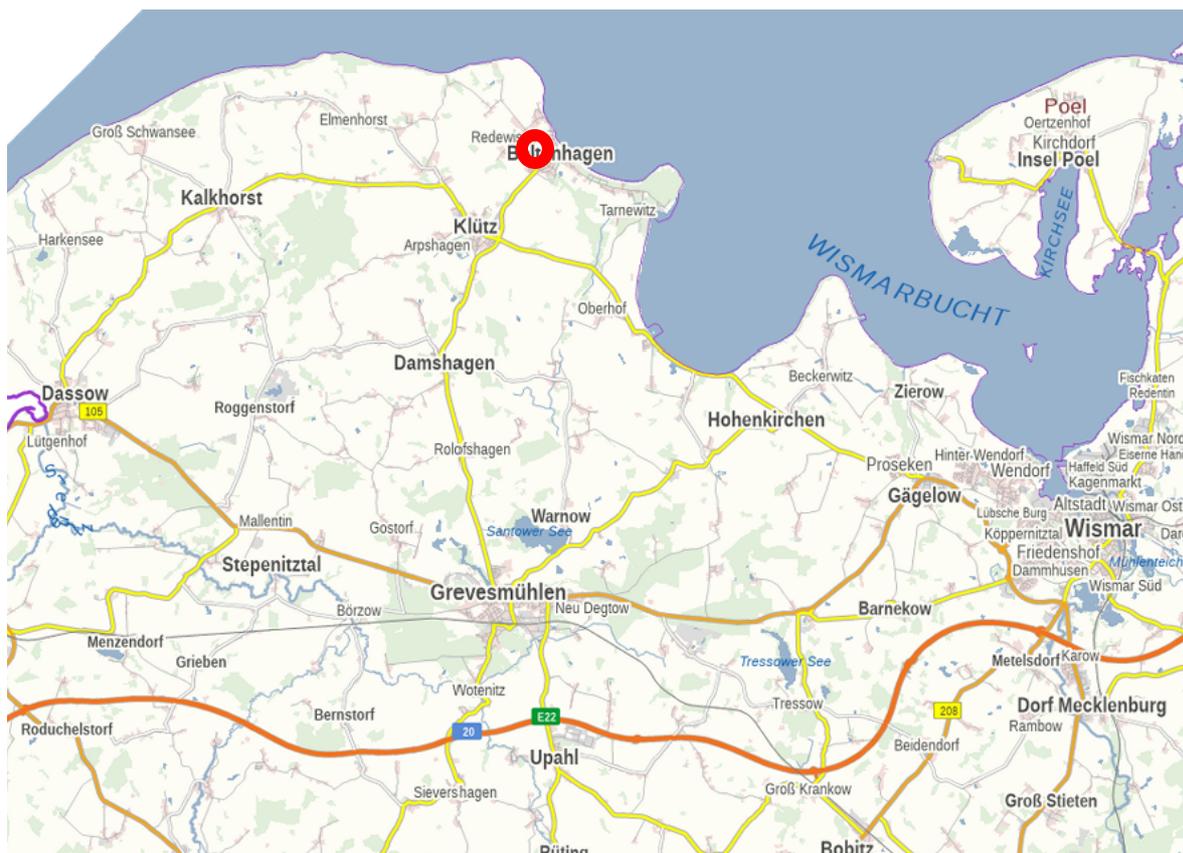
Die Betroffenheit der Belange ist darzulegen und es ist abzuschätzen, inwieweit Verbote oder Genehmigungsvorbehalte dem Vorhaben entgegenstehen. Sofern dies der Fall ist, werden die Zulassungsvoraussetzungen benannt und es erfolgt eine Einschätzung, ob diese vorliegen.

1.2 Grundlagen des Planungsgebietes

1.2.1 Lage und Nutzung

Das geplante Vorhaben liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg.

4. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 6a Boltenhagen – Umweltbericht



Textkarte 1: Übersichtskarte mit Lage des Planungsgebietes (rote Markierung)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Das Plangebiet befindet sich auf der nordwestlichen Seite der Klützer Straße (L03), südlich der Kastanienallee und umfasst die Flurstücke 298/6, 28/8, 298/9, 299/3, 299/4, 299/6, 299/7 und 299/8 Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Es hat eine Fläche von ca. 25.251 m². Das Plangebiet wird im Nordwesten durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche begrenzt, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt. Im Nordosten folgt die Plangebietsgrenze der Straße Kastanienallee von Nordwest nach Südost. Im Südosten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden angrenzenden Straße Klützer Straße (L03). Im Westen umfasst der Plangebietsbereich in Teilen die an den Bestand angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Textkarte 2: Lage des Plangebietes (rote Umrandung) am südwestlichen Ortsrand von Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

Das Plangebiet wird überwiegend durch den bestehenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandort sowie zugehörige Flächen für Stellplatzanlagen und die Anlieferung geprägt. Der südwestliche Teil des Gebietes umfasst einen Teil der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Bestand weist eine zur Straße Kastanienallee geöffnete und zu den übrigen Grenzen geschlossen wirkende Bebauung aus drei Gebäuden mit je nur einem Geschoss auf, die sich um die gemeinsame Stellplatzanlage gruppieren. Die Stellplatzanlage und damit das Plangebiet wird über eine zentrale Zu- und Abfahrt an der Kastanienallee erschlossen, die nach Südosten zur Klützer Straße (L03) führt. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine weitere Grundstückszufahrt an der Kastanienallee.

Im Nordwesten grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein ausgeprägter Gehölzbestand auf einer Grünfläche an das Plangebiet an, welcher Teil der Freianlage der Ferienwohnanlage am Ahornweg ist. Im Nordosten außerhalb des Plangebietes befindet sich eine an die Kastanienallee angrenzende und über diese erschlossene öffentliche Stellplatzanlage. Weiter nordöstlich beginnt das Ortszentrum Boltenhagen. Im Südosten grenzt auf der Südostseite der Klützer Straße (L03) der Standort einer Grundschule in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet an. Westlich außerhalb des Plangebietes befinden landwirtschaftliche Flächen.



Textkarte 3: Lage des Plangebietes (rote Umrandung) in Boltenhagen (Ausschnitt aus dem Luftbild)

Quelle: Kartenportal Umwelt MV, 2023

1.2.2 Topografie

Die Topografie im bereits bebauten östlichen Teilbereich ist eben bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von rund 7,5 m üNN im bereits bebauten Teilbereich. In westliche Richtung steigt die Geländehöhe auf ca. 9 m üNN an. Im derzeit unbebauten westlichen Teil des Plangebietes beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 10 m üNN. Zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und den bestehenden Märkten befindet sich eine Böschung.

1.3 Rechtliche Vorgaben

1.3.1 Planungsrecht

Regionales Raumordnungsprogramm

Laut dem Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg (RREP WM, 2011) ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Siedlungsschwerpunkt. Die Gemeinde liegt innerhalb eines großräumigen Tourismusschwerpunktraumes sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Nördlich und südlich des Planungsgebietes liegen Vorbehaltsgebiete für den Küsten- und Hochwasserschutz.

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 09. April 2004, zuletzt geändert in seiner 13. Fassung am 26. Oktober 2017, stellt für das Plangebiet Sonstige Sondergebiete für ein Einkaufszentrum sowie für Sport und Freizeit, ein Mischgebiet mit dem Zusatz „Post“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die geplante 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ entspricht daher nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser muss daher geändert werden.

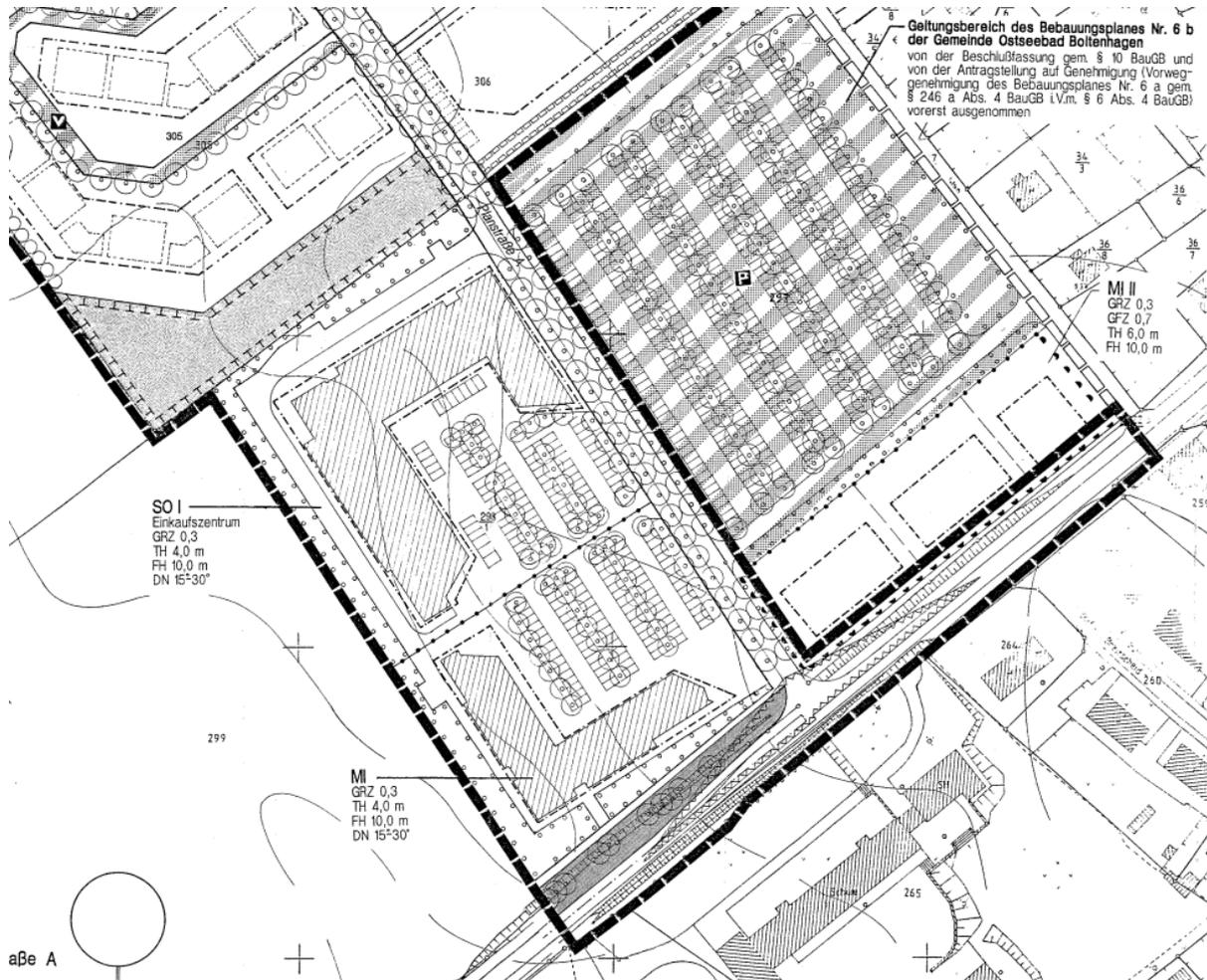
Bebauungspläne

Für einen Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ vom 12. Dezember 1996, teils für das südöstliche in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung vom 17. März 2007. Für den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Verkaufsflächen weist der Bebauungsplan derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO aus. Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beschränkt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzen definiert. Eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verläuft an der nordwestlichen und heutigen südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Kastanienallee ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche beidseitig von Anpflanzungen für Bäume flankiert ist. Weitere Baumpflanzungen sind zeichnerisch und textlich im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a umfasst die privaten Grundstücksflächen im Südosten des Plangebiets sowie angrenzend die Klützer Straße bis zur südöstlich gegenüberliegenden Straßenseite. Für diesen Teil des Plangebiets werden die Nutzungen und Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters und der Ladenzeile als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird ebenfalls durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, welche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Südwestlich des ausgewiesenen Baufeldes ist eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine ausgewiesene Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich zusätzlich im südöstlichen Bereich zwischen Baufenster und dem Fuß- und Radweg nordwestlich der Klützer Straße. Neben dem Erhalt von Bestandsbäumen werden im Bereich der Stellplatzanlage 59 sowie entlang der Klützer Straße 21 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Klützer Straße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, bei der zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg auf der Nordwestseite eine flächenhafte Ausweisung als Verkehrsgrün vorliegt, innerhalb derer die straßenbegleitenden Einzelbaumfestsetzungen liegen.

Für den Teil des Geltungsbereiches des Planvorhabens, der sich auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen befindet, liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die

baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist, um die Planungsziele verwirklichen zu können, eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ erforderlich.



Textkarte 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6a vom 15.12.1996

Quelle: Verwaltungsportal, 2023 (https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/b-plan_nr_6_neuer_weg_.pdf)

Vorgaben der Landschaftsplanung

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) von 2008 weist für das Plangebiet keine Darstellungen auf.

Der Landschaftsplan (LP) von 1998, zuletzt geändert am 21.05.2004, stellt die wesentlichen Inhalte und Zielsetzungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dar.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zum Plangebiet selbst, stellt aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Möglichkeit zur langfristigen Siedlungsentwicklung in Richtung Südwesten dar (vgl. LP 1998, Karte 5).

1.3.2 Naturschutzrecht

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“ umfasst im Wesentlichen die Wasserflächen der Ostsee vor Boltenhagen. Die geringste Entfernung des Planungsgebietes zu den Grenzen des Vogelschutzgebietes beträgt 470 m. Direkte Auswirkungen auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind damit auszuschließen.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB = „FFH-Gebiete“) sind in einem Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet nicht vorhanden. Auswirkungen GGB können damit ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete sind im Umkreis von 2 km um das Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt auch nicht in einem Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG MV.

Gesetzlich geschützte Biotope

Ein gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG M-V geschützter Biotop ist innerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Jüngerer Feldhecke (BHJ) an der westlichen Grenze vorhanden. Diese geschützte Hecke dehnt sich über den Geltungsbereich Richtung Westen und Süden hinaus aus und befindet sich damit auch im näheren Umfeld (bis 200 m) des Geltungsbereiches. In diesem Bereich befinden sich weiterhin ein Kleingewässer (SE), das dem gesetzlichen Schutz unterliegt sowie ein naturnahes Feldgehölz (BHX). Beide sind im Biotopkataster des Landes eingetragen (Kartenportal Umwelt, gesetzlich geschützte Biotope).

Besonders und streng geschützte Arten

Geschützte Arten, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen vom 02.07.2012; https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf). Das Vorkommen von wildlebenden Vogelarten im Geltungsbereich ist wahrscheinlich, von weiteren Arten allerdings unwahrscheinlich (vgl. Potenzialanalyse im Gliederungspunkt 2.6).

Für diese gilt gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungs- (Nr. 1), ein Störungs- (Nr. 2) sowie ein Schädigungs- bzw. Beschädigungsverbot (Nrn. 3 und 4).

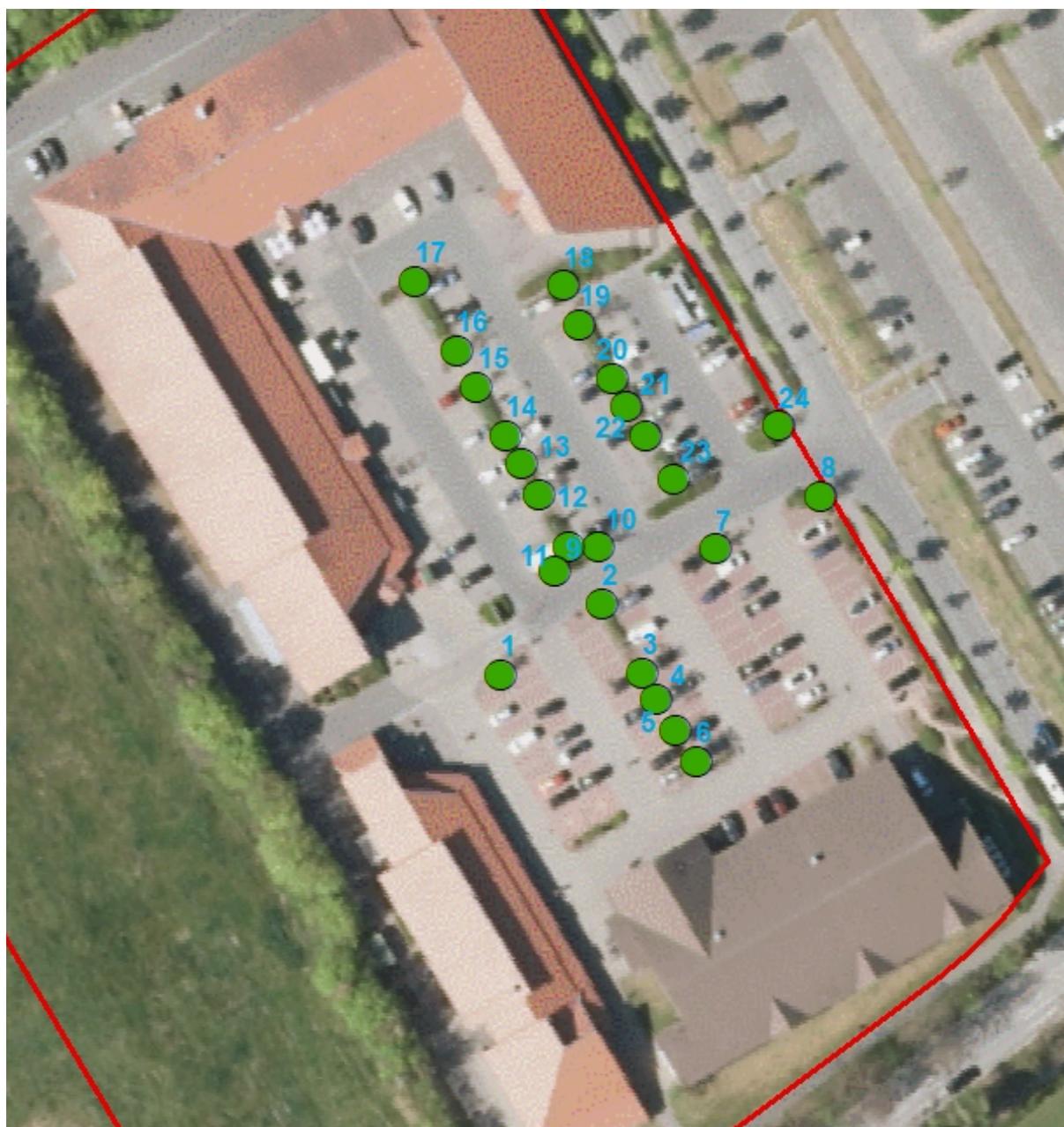
Geschützte Bäume

Gem. § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 m Höhe) geschützt. Ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln im Innenbereich und Alleebäume.

Für Bäume, die nicht nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützt sind, gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Danach sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, Einzelbäume der Gattungen Eibe (*Taxus*) und Stechpalme (*Ilex*) mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, mehrstämmige Bäume (sofern einer der Stämme einen Stammumfang von

mindestens 50 cm aufweist) sowie Kiefern (*Pinus*) mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die dem o. g. Schutz unterliegen. Es handelt sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) im Bereich der Parkplätze (s. Textkarte 4). Allerdings erreicht nur ein Teil der Ebereschen den Stammumfang von 50 cm, so dass sie gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Dies trifft auf die Bäume mit den Nummern 3, 4, 5, 6, 8, 11, 14, 16, 17, 20 und 23 zu. Alle Bäume im Bereich der Parkplätze (auch die mit einem Stammumfang von weniger als 50 cm) sind im rechtsgültigen Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzt (s. Textkarte 3). Darüberhinaus sind laut rechtsgültigem Bebauungsplan 30 weitere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die aktuell nicht vorhanden sind.



Textkarte 5: Einzelbäume und Baumreihen im Geltungsbereich

Legende: rote Umgrenzung – Geltungsbereich; dunkelgrüne Kreise – geschützte Bäume

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

1.4 Planung

1.4.1 Plankonzept

Der Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Stand März 2023) sieht den Rückbau der Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Ladenzeile mit Bekleidungs- und Haushaltswarenfachmarkt vor, um Verkaufsflächen und zusätzliche Stellplätze in Anschluss an die bereits vorhandene Stellplatzanlage zu ermöglichen (vgl. Begründung). Die Nutzungen der Ladenzeile sollen teilweise in das derzeit durch den Lebensmitteldiscounter genutzte Gebäude am südöstlichen Rand des Plangebietes verlagert werden. Ebenfalls in das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters verlagert werden sollen die Polizeistation sowie die Physiotherapiepraxis, ergänzt um ein neues Bäckerei-Café. Das Gebäude im Nordosten des Plangebietes, das einen Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt beherbergt, soll zum größten Teil erhalten und um einen Anbau ergänzt werden, der eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 395 m² ermöglicht. Die Verkaufsflächenerweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters um rund 700 m² auf ca. 1.800 m² (einschließlich der Verkaufsflächen von Bäckerei und Blumenladen im Vorkassenbereich) und des Lebensmitteldiscounters um rund 250 m² auf ca. 1.050 m² sowie ein Bäckerei-Café mit rund 35 m² Verkaufsfläche sollen in zwei freistehenden Neubauten am südwestlichen Rand des Plangebietes ermöglicht werden. Für diese Neubauten ist die Inanspruchnahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücke erforderlich.

1.4.2 Planungsrechtliche Umsetzung

Um das Plankonzept planungsrechtlich zu ermöglichen, muss der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 6a geändert und erweitert werden. Hierzu werden im Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung (Stand Januar 2023) als Art der baulichen Nutzung zum einen sowohl für den Bereich der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im westlichen Teilbereich als auch für den nichtgroßflächigen Einzelhandel im nordöstlichen Bereich des Plangebietes jeweils ein Sonstiges Sondergebiet (SO1 und SO2) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zum anderen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in dem eine Umnutzung des Bestandsgebäudes für Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie vorgesehen ist, festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet (SO1)

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes SO1 A und SO1 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 m² geschaffen werden.

Sonstiges Sondergebiet (SO2)

Zur Sicherung der im nördlichen Teilbereich vorhandenen Bestandsnutzungen eines Haushalts- sowie eines Bekleidungsfachmarktes und zur Ermöglichung eines geplanten Anbaus mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von ca. 400 m² ist für diesen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen.

Gewerbegebiet (GE)

Für das Bestandsgebäude im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Umnutzung geplant. Der hier derzeit ansässige Lebensmitteldiscounter soll im Zuge des Entwicklungs- und Erweiterungsvorhaben das Gebäude aufgeben und in einen Neubau in das SO1 verlagert werden. In dem Bestandsgebäude ist daraufhin die Ansiedlung teilweise bereits im Bestand in der abgängigen Ladenzeile vorhandener Nutzungen wie der SB-Bankfiliale vorgesehen. Die Ansiedlung neuer Nutzungen wie einer Polizeistation, einer Physiotherapiepraxis und eines Bäckerei-Cafés sind ebenfalls innerhalb des Bestandsgebäudes des Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Um diese Nutzungsvielfalt aus Verwaltung, Dienstleistung und Gastronomie planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig auch zukünftig die Ansiedlung ähnlicher Einrichtungen und Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird für den südöstlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (vgl. Begründung zur 4. Änderung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a, Stand März 2023).

Maß der baulichen Nutzung

In allen drei Baugebieten, beiden Sondergebieten sowie dem Gewerbegebiet, wird lt. Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (Stand März 2023) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht, das geplante Baukonzept unter Berücksichtigung der teils bereits vorhandenen Versiegelung der Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude sowie durch die Stellplatzanlage umzusetzen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 25.251 m² gliedert sich wie folgt:

- Sonstiges Sondergebiet (SO1 A): 4.454 m² / GRZ 0,8 (Überschreitung bis GRZ 1,0)
- Sonstiges Sondergebiet (SO1 B): 3.896 m² / GRZ 0,8 (keine Überschreitung)
- Sonstiges Sondergebiet (SO2): 10.023 m² / GRZ 0,8 (Überschreitung bis 0,95)
- Gewerbegebiet (GE): 6.638 m² / GRZ 0,8 (Überschreitung bis GRZ 0,9)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“: 240 m²



Textkarte 6: Vorentwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (Stand 14.06.2023)

Legende: orange – Sonstiges Sondergebiet; grau - Gewerbegebiet; gelb -Straßenverkehrsgrenzen

Quelle: Evers & Partner, 2023

Neuversiegelung

Der nordöstliche bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches unterliegt den Regelungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Danach gilt für den gesamten Bereich eine GRZ von 0,3, die bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden kann (vgl. Gliederungspunkt 1.3.1).

Der aktuelle Vorentwurf sieht für diesen Bereich eine GRZ von 0,8 vor mit Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,9 (Gewerbegebiet) bzw. 0,95 (SO2).

Der südwestliche Bereich des Geltungsbereiches ist bisher überwiegend unversiegelt und gehört größtenteils nicht zum Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Für diesen Bereich sieht der aktuelle Vorentwurf ebenfalls eine GRZ von 0,8 mit einer Überschreitung bis zu 1,0 (SO1 A) vor.

Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen

In dem rechtsgültigen Bebauungsplan, der für den nordöstlichen bebauten Bereich gilt, werden sowohl Festsetzungen für „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als auch zum „Anpflanzen von Bäumen“ getroffen (vgl. Gliederungspunkt 1.3.1).

Der aktuelle Vorentwurf widerspricht diesen Festsetzungen teilweise. Betroffen ist die Pflanzfläche am westlichen Rand des bestehenden Geltungsbereiches im Übergang zur Grünlandfläche. Die hier inzwischen vorhandene Siedlungshecke (ca. 1.800 m²) befindet sich im geplanten Baufeld des Sondergebietes SO1 A und SO1 B.

Die im Parkplatzbereich vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt.

2. Schutzgüter

2.1 Mensch und Nutzung

2.1.1 Wohn- und Erholungsfunktion

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Einkaufszentrum mit Ladengeschäften und Parkplätzen genutzt. Wohn- und Erholungsfunktionen sind damit nicht vorhanden. Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dient allerdings Funktion als Wohn- und Tourismusstandort.

2.2.2 Land- und Forstwirtschaft, Energienutzung

Bei dem südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland).

2.2 Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Ostsee liegt ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes. Das Gebiet entwässert nach Süden über einen Graben in den Tarnewitzer Bach, der in die Ostsee mündet (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Wassereinzugsgebiete“).

Der Grundwasserflurabstand beträgt großräumig mehr als 10 m (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Grundwasserflurabstand“). Auch bei Erkundungsbohrungen wurde Grundwasser oberhalb 5 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen (vgl. Sachverständigen-Ring 2022). Die Grundwasserneubildung ist mit 0 bis 50 mm im Jahr gering (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Grundwasserneubildung“). Das Grundwasser ist durch bindige Deckschichten gut geschützt (vgl. Kartenportal Umwelt M-V, Thema „Deckschichten“). Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet gehört zur Landschaftseinheit (Naturraum) „Klützer Winkel“, einer naturräumlichen Untereinheit der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“, die wiederum ein Teil der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ist (vgl. Kartenportal Umwelt M-V).

Das Ostseeküstenland umfasst den Küstensaum mit seinem unmittelbaren Hinterland. Die Landschaftszone ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimaeinfluss der Ostsee geprägt. Der Klimaeinfluss der Ostsee reicht je nach Oberflächenform im Küstenbereich unterschiedlich weit landeinwärts und bildet die Basis für die landseitige Abgrenzung dieser Landschaftszone. Das Relief des Nordwestlichen Hügellands wird durch die Erhebungen der Inneren (Pommerschen) Hauptendmoräne der Weichsel-Kaltzeit geprägt, die westlich von Wismar und im Klützer Winkel (Wismarer und Dassower Bogen) bis in den Küstenraum hineinreicht und die Großlandschaft landeinwärts begrenzt. Das Gebiet ist relativ waldarm. Schwere, fruchtbare Böden ermöglichen eine überwiegend ackerbauliche Nutzung (GLRP, 2008).

Im Bereich des Plangebietes dominieren großräumig Pseudogleye auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss vor (Kartenportal Umwelt, Böden 1: 500.000). Diese weisen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf (GLRP, 2008). Bei Erkundungsbohrungen wurden im Plangebiet Geschiebelehm und -mergel angetroffen. Lokal werden diese von Feinsanden unterlagert (vgl. Sachverständigen-Ring 2022). Stau- oder Grundwassereinfluss liegt aufgrund des hohen Grundwasserabstands (s. o.) im engeren Planungsgebiet eher nicht vor.

Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen hindeuten, konnten während der Geländeansprache des Bohrgutes nicht festgestellt werden (vgl. Sachverständigen-Ring 2022).

2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in einem niederschlagsbenachteiligten Raum (GLRP WM 2008 – Textkarte 7). Die Lage an der Ostseeküste trägt ansonsten zu günstigen Luft- und Klimabedingungen bei. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an unbebaute Freiflächen der Landwirtschaft an, wodurch das Lokalklima begünstigt wird. Die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Umgebung des Plangebietes ist von einer aufgelockerten Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Leidglich das Plangebiet selbst, sowie die nordöstlich angrenzende Stellplatzanlage und die Außenlagen der südöstlich gelegenen Grundschule weisen hochgradig versiegelte Flächen auf.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr entstehen. Der Straßenverkehr sorgt darüber hinaus für Lärmimmissionen, ausgehend von der angrenzenden Hauptverkehrsachse der Klützer Straße (L03) sowie den in der Umgebung befindlichen nebengeordneten Straßen. Weitere Immissionen sind abgesehen von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu erwarten, da es keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen gibt.

Aufgrund der Abstände zu benachbarten Wohngebäuden bzw. Ferienimmobilien und der Abschirmung der großflächigen Stellplatzanlage durch die Gebäudekörper gehen vom Plangebiet selbst keine unverträglichen Immissionen auf die Nachbarschaft aus.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung und die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen geprägt. Laut GLRP (2008) handelt um einen Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Lineare Gehölzstrukturen entlang der L03 sowie zwischen Landwirtschaftsfläche und Bebauung strukturieren das Landschaftsbild und markieren den Ortsrand.

Das Plangebiet selbst wird durch die großflächigen Einzelhandelsmärkte mit den zugeordneten Stellplatzanlagen geprägt. Die Stellplatzanlage ist mit vereinzelt Gehölzen durchgrünt.

2.6 Biologische Vielfalt – Lebensräume und Arten

2.6.1 Methoden

Die Erfassung und Benennung der Lebensräume erfolgt nach der „Kartier- und Bewertungsanleitung für Biotope und FFH-Lebensräume in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013). Die Abgrenzung erfolgte auf Basis der auf der Basis aktueller Luftbilder und einer Vorortbegehung am 12.02.2023. Weiterhin wurde das Kataster der gesetzlich geschützten Biotope ausgewertet (Kartenportal Umwelt M-V, 2023). Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich sowie den Bereich, der bis zu 200 m von diesem entfernt ist.

Zur Ermittlung der vorkommenden Arten wurden die vorhandenen Daten ausgewertet (v. a. Kartenportal Umwelt M-V, 2023). Darüber hinaus erfolgte eine Potenzialabschätzung auf Basis der Begehung am 12.02.2023 und den vorhandenen Biotopstrukturen.

2.6.2 Lebensräume und Arten im Geltungsbereich

Lebensräume

Der südwestliche Teil des geplanten Geltungsbereiches besteht aus Artenarmem Frischgrünland (GMA). Der nordöstliche Teil ist ein Einkaufszentrum (Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten, OGF) mit großflächigen Parkplatzflächen (OVP). Das Einkaufszentrum grenzt sich gegenüber dem Grünland durch eine angepflanzte Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) ab. Diese besteht v. a. aus Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eiche (*Quercus petraea/robur*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*).

Nördlich des Einkaufszentrums befindet sich ebenfalls noch im Geltungsbereich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*), Eiche (*Quercus petraea/robur*), Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*).

Zwischen den Parkplätzen, an den Gebäuden, als Abgrenzung zum Radweg sowie zwischen Radweg und Kastanienallee befinden sich Grünflächen, die mit niedrigem Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) bepflanzt sind. Die Grünflächen im Bereich der Parkplatzflächen sind darüber hinaus mit jüngeren Einzelbäumen (BBJ) bestanden. Bei diesen handelt es sich um Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von 20 bis 63 cm. Im südöstlichen Bereich befinden sich zwischen den Gebäuden und dem Radweg sowie zwischen Radweg und Klützer Straße artenarme Zierrasen (PER).



Textkarte 7: *Biotope im Geltungsbereich*

Legende: rote Umrandung – Geltungsbereich; grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope; hellgrüne Beschriftung – Biotopkürzel (s. Text)

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Arten

Obwohl die Gebäude und Parkplatzbereiche stark frequentiert sind, brüten hier zahlreiche Mehlschwalben (*Delichon urbicum*) sowie weitere störungsunempfindliche Gebäudebrüter (Haussperling – *Passer domesticus* - und Hausrotschwanz - *Phoenicurus ochruros*). Es wurden 50 natürliche Nester der Mehlschwalbe festgestellt, darüber hinaus sind 20 künstliche Nester an den Gebäuden angebracht, die ebenfalls teilweise besetzt sind. Die Gebäude können weiterhin als Tagesquartier für Fledermäuse von Fledermäusen genutzt werden. Die Ebereschen im Parkplatzbereich dienen im Herbst und Winter als Nahrungsquelle für verschiedene Vogelarten (z. B. Amseln – *Turdus merula*).

Die Gehölzstrukturen haben ebenfalls eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Das gilt v. a. für die Hecke im westlichen und den Gehölzbestand im nördlichen Bereich. Hier brüten z. B. Ringeltaube (*Columba palumbus*), von der zahlreiche verlassene Nester vorhanden sind, Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Amsel (*Turdus merula*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*). Die Gehölzstrukturen können darüber hinaus als Land- und Überwinterungshabitat für Amphibien sowie als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen.

Die extensive Grünlandfläche im Westen hat als Nahrungshabitat Bedeutung für verschiedene Arten. Der Grünlandbereich selbst kommt aufgrund der Nähe zur Hecke und den Gebäuden nicht als Habitat für Offenlandarten (z. B. Feldlerche – *Alauda arvensis*) in Betracht. Die zeitweise Nutzung als „Festwiese“ (z. B. Zirkusstellplatz“) reduziert die Bedeutung erheblich.

Insgesamt fehlen aufgrund der hohen Störungsintensität seltenere und gefährdete Vogelarten. Für Fledermäuse und Amphibien ist die Störungsintensität allerdings weniger relevant. Aufgrund der Habitatstrukturen (Fehlen trockener oder feuchter Habitate, Fehlen alter Bäume mit Höhlungen und Totholz) ist nicht mit einem Vorkommen von Reptilien oder seltener oder gefährdeter wirbelloser Arten zu rechnen.

2.6.3 Lebensräume und Arten außerhalb des Geltungsbereichs (bis 200 m Entfernung)

Lebensräume

An das Plangebiet grenzen im Westen Ackerflächen (Lehm- bzw. Tonacker, ACL) und ansonsten Siedlungsflächen (Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau - OER und Lockeres Einzelhausbau – OEL) an. Im Südosten verläuft die Klützer Straße (OVL) mit einem begleitenden Radweg (Versiegelter Rad- und Fußweg, OVF) am Plangebiet vorbei. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Schule (Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten, OGF).

Es befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope im 200-m-Bereich. Eine Jüngeren Feldhecke (BHJ) grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich. Ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) befindet sich im Südosten in

knapp 200 m vom Geltungsbereich entfernt. Das gleiche gilt für ein Kleingewässer (SE) im Südwesten (vgl. Textkarte 7).



Textkarte 8: *Biotope außerhalb des Geltungsbereiches (200 m)*

Legende: rote Umrandung – Geltungsbereich; grüne Umrandung – Abgrenzung der Biotope; hellgrüne Beschriftung – Biotopkürzel (s. Text); transparente grüne Fläche – geschützte Biotope

Grundkarte: GeoPortal.MV, 2023

Arten

Seltene oder gefährdete Arten sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht bekannt und aufgrund der Habitatstrukturen auch nicht zu erwarten. Das Vorkommen häufiger Brutvogelarten ist in den Heckenstrukturen, die das Grünland umgeben, wahrscheinlich. Das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen ist nicht auszuschließen.

2.7 Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden (GAIA MV, Bau- und Bodendenkmale, 08.01.2023).

2.8 Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind ein Einkaufszentrum sowie landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

3. Wirkung des Planvorhabens auf die Umwelt

3.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Planvorhabens

Durch die geplante 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die vorhandenen Verkaufsflächen zu erweitern und zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Eine entsprechende Bedarfsanalyse liegt vor (Cima 2022).

Ohne Realisierung des Planvorhabens würde der jetzige Zustand erhalten bleiben, d. h. das vorhandene Einkaufszentrum mit Stellplatzflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes und die landwirtschaftlich genutzte Freifläche im südwestlichen Bereich.

3.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Plangebietes

3.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Klützer Straße (L03) und Kastanienallee über bereits vorhandene Zufahrten. Durch die Erschließung ergeben sich somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

3.2.2 Baubedingte Wirkung

Die baubedingten Wirkungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die während der Bauzeit für den Rückbau und die Neuerrichtung Gebäuden einschließlich der Herstellung von Verkehrsanlagen und Stellplätzen entstehen.

Durch den Einsatz von Maschinen im Rahmen der Bautätigkeit sowie durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers. Die vorhandenen Böden (Pseudogleye) reagieren empfindlich gegenüber Befahrung insbesondere bei Nässe. Beeinträchtigungen können außerdem durch die Umlagerung der gewachsenen Bodenschichten entstehen. Für die Zeit der Bautätigkeit ist darüber hinaus mit erhöhten Staub- und Emissionsbelastungen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Bautätigkeiten die Beseitigung von Biotopstrukturen, insbesondere im südwestlichen bisher unbebauten Bereich des Plangebietes. Hierdurch sowie durch die Sanierung bzw. den Abriss der vorhandenen Gebäude kann es, neben dem Verlust von Habitaten dort lebender Tier- und Pflanzenarten, auch zur Verletzung oder Tötung von Einzelexemplaren, insbesondere der

dort brütenden Mehlschwalben, kommen. Ohne weitere Maßnahmen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt – Tiere und Pflanzen wahrscheinlich.

3.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Wirkung

Mit den anlagebedingten Auswirkungen sind die dauerhaften, von der baulichen Anlage verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu verstehen. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Errichtung von Gebäuden sowie die Herstellung von Stellplätzen und Zuwegungen. Mit dieser ist voraussichtliche eine dauerhafte zusätzliche Versiegelung von Boden verbunden (vgl. Gliederungspunkt 1.4.2). Dies führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und beeinträchtigt den lokalen Wasserhaushalt (u. a. Grundwasserneubildung) sowie das Lokalklima (geringere Verdunstung, höhere Wärmeabstrahlung). Für Tiere und Pflanzen ergeben sich ebenfalls dauerhafte Beeinträchtigungen, da bestehende Biotopstrukturen auf dieser Fläche verloren gehen.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung der landwirtschaftlichen Freifläche und die Beseitigung der bisher abschirmenden Baumhecke ebenfalls erheblich beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Mensch ist die Modernisierung und bedarfsgerechte Erweiterung eines vorhandenen Versorgungsstandortes (vgl. Cima 2022) grundsätzlich positiv zu werten. Dies gilt insbesondere für die Funktion als Wohn- und Tourismusstandort.

3.2.4 Wechselwirkungen

Durch die Maßnahme entstehen negative Umweltauswirkungen insbesondere in Form von Biotopverlust und großflächiger Bodenversiegelung. Diese führt zu einer Verstärkung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Verdunstung) und damit auch auf die örtlichen Klimaverhältnisse. Aufgrund des erheblichen Umfangs der Maßnahme sind diese Auswirkungen als erheblich einzustufen.

3.3 Auswirkungen auf geschützte Arten

3.3.1 Baubedingte Auswirkungen

Durch den Abbruch von Gebäuden, die Beseitigung von Sträuchern sowie Bodenauftrag- und -abtrag ergibt sich eine Betroffenheit im Hinblick auf das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), insbesondere im Hinblick auf die an den Gebäuden brütenden Mehlschwalben. Konkret betroffen sind hiervon insbesondere die an den Gebäuden vorhandenen Schwalbennester. Dies gilt für 16 natürliche Nester sowie 4 künstliche Nester (im Verbund), die unmittelbar durch Abriss im Rahmen der notwendigen Umplanungen bedroht sind. Im Zuge der weiteren Umgestaltung der nicht zum Abriss vorgesehenen Gebäude ist ebenfalls von einer Gefährdung der übrigen Nester (34 natürliche und 16 künstliche Nester). Darüber hinaus können auch gehölzbrütende Vogelarten betroffen sein. Außerdem kann es zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen in Gebäudequartieren sowie von Amphibien in ihren Landlebensräumen kommen.

Das Störungsverbot (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2) bezieht sich ebenfalls auf die Bauphase.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schadigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ebenfalls durch die Baumaßnahmen gefährdet. Dies gilt für und Vögel, Fledermäuse und Amphibien (vgl. Tötungs- und Verletzungsverbot).

3.3.2 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind die dauerhaften, von der baulichen Anlage verursachten Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu verstehen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen dürfte das Verletzungs- und Tötungsrisiko nicht erheblich gegenüber dem jetzigen Zustand erhöht sein.

3.3.3 Zusammenfassung

Ohne die Umsetzung weiterer Maßnahmen wird sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten während der Bauphase erheblich erhöhen. Das gilt auch für Fortpflanzungs- und potenziell für Ruhestätten.

3.4 Auswirkungen auf geschützte Bäume

Im Vorentwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind alle im Geltungsbereich vorhandenen geschützten Bäume zum Erhalt festgesetzt. Durch weitere Maßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden (vgl. Gliederungspunkt 3.5).

Allerdings sind laut rechtsgültigem Bebauungsplan 30 weitere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die aktuell nicht vorhanden sind.

3.5 Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen

Durch den geplanten Umbau und die Erweiterung eines bereits vorhandenen Einkaufszentrums am Ortsrand von Boltenhagen können die Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt vergleichsweise geringgehalten werden.

Um Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden, sind die u. g. Maßnahmen erforderlich.

VM1 (= Festsetzung 7.3, Satz 3 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Die vorhandenen Bäume im Bereich der Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Maßnahme gewährleistet, dass die gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz eingehalten werden.

VM2 (= Festsetzung 6.1 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteten bernsteinfarbenen LEDs mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin vorzunehmen. Die Beleuchtungsstärke ist auf 10 Lux zu begrenzen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

Begründung:

Die Maßnahme ist ein Beitrag zum Insektenschutz.

VM3 (= Festsetzung 6.2 im Entwurf zum Bebauungsplan)

Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Mehlschwalbennester sind an den Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) 10 Nisthilfen anzubringen. Im SO1 A sind 6 und im SO1 B sind 10 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen. Im SO2 sind weitere 24 Nisthilfen für Mehlschwalben an den Gebäuden anzubringen.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten. Durch die Maßnahme wird der Verlust wiederholt genutzter Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe ausgeglichen.

VH4 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Bis spätestens zum 31.03. des Jahres, an dem die Mehlschwalbennester durch Abriss oder Umbau beseitigt werden müssen, ist eine mindestens gleich hohe Anzahl künstlicher Mehlschwalbennester an Gebäuden anzubringen (s. VM3, Festsetzung 6.2). Die bereits vorhandenen künstlichen Mehlschwalbennester sind vor Abriss oder Umbau ebenfalls bis spätestens 31.03. des jeweiligen Jahres zu bergen und an Standorten anzubringen, die mindestens bis zum 01.10. nicht beeinträchtigt werden. Für erneute Hangplatzwechsel gilt die genannte Zeiteinschränkung.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten, hier der Ausgleich für wiederholt genutzte Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe. Deren Brutzeit reicht von April bis September. Der zeitliche Vorlauf ist erforderlich, um die dauerhafte ökologische Funktion zu sichern („CEF-Maßnahme“).

VH5 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Vor Durchführung ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die zahlreich an den Gebäuden brütenden Mehlschwalben. Deren Brutzeit reicht von April bis September. Im Winterhalbjahr ist das Vorkommen von überwinterten Fledermäusen in den Gebäuden nicht auszuschließen.

VH6 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Gehölzbeseitigungen dürfen nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

Begründung:

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

VH7 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den westlichen Baubereich (Landwirtschaftsfläche und Baumhecke) einwandern können.

Begründung:

Die Umsetzung ist erforderlich, um die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes einzuhalten.

VH8

Zur Erhaltung festgesetzte Bäume und sonstige Gehölzbestände sind in der Bau-phase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920 und der RAS-LP4). Bäume sind mit Anfahrerschutz zu versehen.

Begründung:

Die Maßnahme gewährleistet, dass die gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz eingehalten und die Eingriffe minimiert werden.

VH9 (= Hinweis im Entwurf zum Bebauungsplan)

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdeckerin oder den Entdecker, die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiterleitet. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der

Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen.

Begründung:

§ 11 DSchG M-V.

3.6 Alternative Planungsansätze

Im Rahmen des Umweltberichtes sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB alternative Planungsmöglichkeiten zu betrachten. Innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung sind keine alternativen Planungen möglich, da entsprechende Freiräume für eine Erweiterung der Kapazitäten ansonsten (außerhalb der landwirtschaftlichen Freifläche im Südwesten) nicht vorhanden sind. Im Vorfeld wurden Standortalternativen im weiteren Umfeld geprüft (vgl. Begründung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes). Im Ergebnis ist der aktuelle Standort mit Abstand am besten geeignet, die Funktionen eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums für Boltenhagen zu erfüllen. Hierfür spricht insbesondere die Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit vom Ortszentrum aus, aber auch die Ortsrandlage mit dem vorhandenen Gebäude- und Parkplatzstrukturen sowie der Erweiterungsmöglichkeit nach Südwesten.

3.7 Kompensationsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018).

3.7.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zuerst wird jedem der vorkommenden Biotoptypen ein durchschnittlicher Wert entsprechend einer vorgegebenen Tabelle zugeordnet (vgl. HzE 2018, Anlage 3), der sich aus seiner Regenerationsfähigkeit bzw. Gefährdung ergibt.

Biototyp	Planung	Wertstufe nach HzE	Durchschnittlicher Biotopwert
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) § 20	mittelbar betroffen	3	6
2.3.5 Jüngere Feldhecke (BHJ) § 20	mittelbar betroffen	3	6
5.4 Nährstoffreiche Stillgewässer (SE) § 20	mittelbar betroffen	3	6
5.6.5 Naturnaher Wasserspeicher (SYW)	nicht betroffen	1	1,5
9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)	betroffen	2	3
12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	nicht betroffen	0	1
13.1.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	betroffen	1	1,5
13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY)	betroffen	0	1
13.2.4 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	betroffen	1	1,5

Biotoptyp	Planung	Wertstufe nach HzE	Durchschnittlicher Biotopwert
13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	nicht betroffen	0	1
14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)	betroffen	0	0,2
14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)	nicht betroffen	0	0,8
14.4.3 Verdichtetes Einzelhausgebiet (OER)	nicht betroffen	0	0,8
14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	nicht betroffen	0	0,8
14.7.2 Versiegelter Rad- oder Fußweg (OVF)	betroffen	0	0
14.7.5 Straße (OVL)	nicht betroffen	0	0
14.7.9 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)	betroffen	0	0

3.7.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zu Störquellen in allen Bereichen unter 100 Meter, da der Geltungsbereich an einer Landesstraße liegt. Der Lagefaktor für die Biotope beträgt damit 0,75.

3.7.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die unmittelbaren Wirkungen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biototyp			Biotopwert	Lagefaktor	Fläche in m ²	EFÄ in m ²
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	GMA	3	0,75	6.327	14.236
13.1.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	1,5	0,75	350	394
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	PHY	1	0,75	1.080	810
13.2.4	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	PHZ	1,5	0,75	1.695	1.907
Summe						17.347

3.7.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 (= Biotopwert 6 und höher) mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle).

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind in der Anlage 5 der HzE 2018 verzeichnet. Für den Vorhabentyp „Industrie- und Gewerbegebiete“ beträgt der Wirkbereich I 50 m und der Wirkbereich II 200 m.

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die mittelbaren Wirkungen (Funktionsbeeinträchtigungen) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biototyp			Biotopwert	Wirkfaktor	Fläche in m ²	EFÄ in m ²
Wirkbereich I						
2.3.5	Jüngere Feldhecke	BHJ	6	0,5	652	1.956
Wirkbereich II						
2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Bäumen	BFX	6	0,15	1.009	908
2.3.5	Jüngere Feldhecke	BHJ	6	0,15	389	350
5.4	Nährstoffreiche Stillgewässer	SE	6	0,15	340	306
Summe						3.520

3.7.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die vorgesehene Planung ist neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung von Flächen verbunden. Im Vorentwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,8 ohne weitere Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Dies führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für zusätzliche Versiegelung hinaus und Überbauung über den rechtsgültigen Bebauungsplan hinaus ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	Planung teil-/vollversiegelter Flächen in m ²	EFÄ in m ²
Sondergebiet SO1 A innerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 1,0 - 0,8 = 0,2)	0,5	680 x 0,2 = 136	68
Sondergebiet SO1 A außerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 1,0)	0,5	3.407	1.704
Sondergebiet SO1 B innerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 0,8 – 0,8 = 0)	0,5	447 x 0 = 0	0
Sondergebiet SO1 B außerhalb des bestehenden B-Planes (GRZ 0,8)	0,5	3.407	1.704
Sondergebiet SO2 (GRZ 0,95 – 0,8 = 0,15)	0,5	10.089 x 0,15 = 1.515	757
Gewerbegebiet (GRZ 0,9 – 0,8 = 0,1)	0,5	6.778 x 0,1 = 678	339
Verkehrsfläche	0,5	380	190
Summe		9.524	4.762

3.7.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotopbeseitigung in m ² (dauerhaft und temporär)	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung in m ²	Multifunktionaler Kompensationsbedarf in m ²
20.867	4.762	25.629

Der Kompensationsbedarf entspricht Kompensationsäquivalenten in Höhe von **25.629 m²**.

3.7.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind laut Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes die folgenden Flächen und Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt:

- Gliederungspunkt 7.1 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 108 Quadratmeter Fläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 10 v. H. (von Hundert) der mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.
- Gliederungspunkt 7.2 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf
Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Anpflanzungen dürfen auf einer maximalen Breite von drei (3) Metern für das Anlegen einer Fußgängerzuwegung unterbrochen werden.
- Gliederungspunkt 7.3 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf
Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sechs (6) weitere Bäume mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Maßnahmen nach 7.2 bis 7.3 entsprechen nicht den Anforderungen der HZE 2018 und kommen daher als Ausgleichsmaßnahmen nicht in Betracht.

Bei der Maßnahme nach 7.1 Satz 2 (Pflanzung einer dreireihigen Hecke ...) handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme entsprechend HZE (2018; Maßnahme 6.31), sofern folgende weitere Vorgaben eingehalten werden:

- Anpflanzung auf der gesamten Länge
- Die Bodenvorbereitung erfolgt entsprechend der geltenden DIN-Vorschriften.
- Es sind mindestens 5 Strauch- und 2 Baumarten zu verwenden.
- Bäume müssen als Heister eine Pflanzqualität von mind. 150-175 cm aufweisen, Sträucher von mindestens 80-100 cm.
- Bäume sind im Abstand von 3 x 3, Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m zu pflanzen.
- Die Hecke ist gegen Wildverbiss einzuzäunen.
- Eine Jungwuchspflege ist über 5 Jahre zu gewährleisten, die Schutzeinrichtung ist frühestens nach 5 Jahren abzubauen und vorher Instand zu setzen.
- Die Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen, die Sträucher bei mehr als 10% Ausfall.
- Bei Bedarf ist zu wässern.

Der Kompensationswert beträgt 1,0. Damit ergibt sich ein Kompensationsäquivalente von **890 m²**.

Weitere Maßnahmen sind aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der Kleinflächigkeit im Geltungsbereich nicht möglich. Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf von **24.739 m²**.

3.7.1 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Es wird die Umsetzung von Maßnahmen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bzw. im Bereich des Amtes Klützer Winkel angestrebt. Ein entsprechendes Ökokonto befindet sich in Vorbereitung.

Sofern dieses nicht rechtzeitig bereit, kann die Abbuchung von Maßnahmen aus einem Ökokonto in der gleichen Landschaftszone erfolgen. Für die hier relevante Landschaftszone „Ostseeküstenland“ existieren zahlreiche Ökokonten mit abbuchbaren Kompensationsäquivalenten (s. https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten).

Für ein Kompensationsäquivalent wird von einem durchschnittlichen Preis von 5,00/m² ausgegangen. Die Kosten würden in diesem Fall **123.695 €** betragen. Der Eingriff wäre damit kompensiert.

3.8 Ersatzpflanzungen von Bäumen

3.8.1 Berechnung der notwendigen Ersatzbäume

Laut rechtsgültigem Bebauungsplan sind im aktuellen Geltungsbereich 30 weitere Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die aktuell nicht vorhanden sind. Für diese ergibt sich ein Kompensationserfordernis im Verhältnis 1 : 1.

3.8.2 Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich

Im Gliederungspunkt 7.1 der Festsetzungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 108 Quadratmeter Fläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der umgrenzten Flächen können **12 Bäume** gepflanzt werden.

Im Gliederungspunkt 7.3 des Bebauungsplan-Vorentwurfs wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sechs (6) weitere Bäume

mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Laut Planungskonzept sind für den Geltungsbereich insgesamt 128 neue Stellplätze vorgesehen. Entsprechend wären nach der Festsetzung **18 (12+6) Bäume** neu anzupflanzen.

4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung soll die Überwachung der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erfolgen. Das gilt insbesondere für die Einhaltung der Festsetzungen und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt", "Boden", "Wasser", "Luft", "Klima", "Landschaft" "Mensch und Gesundheit", sowie "Kultur- und Sachgüter". Außerdem werden die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt.

Der Vorentwurf zur vierten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bereitet sowohl den Umbau als auch den Neubau von Verkaufsbauwerken und Parkplatzflächen vor. Es ist von einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von rund 9.524 m² auszugehen. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes bewirkt. Im Sinne der Eingriffsregelung ist der Eingriff damit ausgeglichen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht verwirklicht. Die notwendigen Baumpflanzungen können im Geltungsbereich realisiert werden.

6. Rechtsgrundlagen / Quellen

6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsvorschriften

- AIErl M-V – Alleenerlass. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI-250-530-00000-2012/016 (VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 16).
- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007 – VI6 – 5322.1-0 (Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2007, Nr. 44, S. 530).
- Baumschutzsatzung vom 18.11.2021 - <https://harmoniebuergermeister.de/wp-content/uploads/2022/01/Satung-zum-Schutz-des-Baumbestandes-der-Gemeinde-Ostseebad-Boltenhagen-18.11.2021-20211221-091216.pdf> .
- BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- NatSchAG M-V – Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 66) geändert worden ist.
- 32. BImSchV – Geräte- und Maschinenlärmverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), die zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist.

6.2 Quellenverzeichnis

- Evers & Partner, 2023: Satzung der Gemeinde Boltenhagen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner Part-GmbH.

- Evers & Partner, 2023: Begründung zur Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Auftragnehmer: Evers & Partner – Stadtplaner PartGmbH, 20099 Hamburg.
- DIN 18920/2014-07: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen: <https://www.baunormenlexikon.de/norm/din-18920/80a4e772-a91b-4645-aa4f-db89f534563e>
- Kartenportal Umwelt M-V, 2023: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- GLP MV, 2003: Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glp.htm
- GLRP WM, 2008: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal/glrp_wm_download.htm
- HzE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/hze_2018.pdf
- GeoPortal.MV, 2023: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Geowebdienste: <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geowebdienste> .
- LUNG, 2005: Karte der Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 1: https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/linfos_portal/linfos_nutzung/linfos_tg20.htm
- LUNG, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 2: <https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/biotopkartieranleitung2013.pdf>
- RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Abschnitt 4: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen – Technische Regelwerke FGSV-Nr. 293/4, Ausgabe 1999.

- RREP WM, 2011: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg – aufgestellt durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg: <https://www.region-westmecklenburg.de/Regionalplanung/RREP-WM-2011/>
- Sachverständigen-Ring, 2023: Gutachten Nr. 2210 103: Neubau Markant- und Aldi-Markt – Baugrunderkundung mit Gründungsempfehlung. Auftraggeber: Langness GmbH & Co. KG, 24321 Lütjenburg und ALDI-IV GmbH & Co. KG, 45699 Herten. Auftragnehmer: Sachverständigen-Ring, Dipl.-Ing H.-U. Mücke GmbH.

Anlage 1 Gehölzartenliste

Gehölz		Wuchsform Baum/Strauch	Verwendung n. Standort			
deutsch	botanisch		feucht	trocken	sandig	lehmig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Baum	xx	x	x	x
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Baum	xx		x	x
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Strauch	xx	x	xx	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Baum		xx	x	xx
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Baum	x			xx
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Strauch	xx	xx	x	xx
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch	x	x	x	xx
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch	xx	xx	xx	x
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch	x	x	x	xx
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	Strauch	xx		xx	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch	xx		x	xx
Rotbuche	<i>Fagus Sylvatica</i>	Baum	x	x	x	xx
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Baum	xx	x		xx
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Baum	x	xx	xx	x
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Strauch	xx	xx	xx	xx
Schlehdom	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch	xx		x	x
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch	xx		x	x
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baum	xx	xx	x	xx
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum		x	x	xx
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Baum		x	x	x
Weißdorn	<i>Crataegus momogyna</i>	Strauch	xx	x	x	xx