

Waldumwandlung entsprechend § 15 LWaldG M-V erforderliche Ersatz bereits im Zusammenhang mit der Waldumwandlungsgenehmigung vom 04. Mai 2020 erbracht wurde.

Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes sowie eine östlich angrenzende Fläche sind von der Waldumwandlung nicht erfasst und gelten weiterhin als Wald i.S. des LWaldG M-V fort. Die Fläche innerhalb des Plangebietes und der zugehörige Waldabstand wurde nachrichtlich übernommen. Der Erhalt dieser Waldfläche ist dauerhaft durch den Eigentümer zu gewährleisten. Die Waldflächen wurden im bisherigen Verfahren vom Forstamt als zuständiger Behörde festgelegt. Die nachrichtliche Übernahme der verbleibenden Waldfläche sowie des Waldabstandes im Bebauungsplan wurde im Einvernehmen mit der Forstbehörde getroffen.

In diesem Zusammenhang wurde gemäß der Abstimmung mit dem Forstamt der Waldabstand von 25 m festgesetzt; hiernach liegt der nordöstliche Teil der festgesetzten Sondergebiete innerhalb des Waldabstandes (§ 20 LWaldG M-V). Nach Auffassung des Forstamtes ist der Waldsaum, der innerhalb der festgesetzten Waldfläche liegt, so ausgebildet, dass ein Waldabstand von 25 m mit der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten ist. Der südliche und westliche Waldrand innerhalb des Geltungsbereiches ist als 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Bei Einhaltung dieses Waldabstandes besteht kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben. Innerhalb des Waldabstandes sind bauliche Anlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig, wie z.B. Anlagen zur Freizeitbeschäftigung, wie Tischtennisplatten, Bouleanlagen, o.ä., aber auch offene Terrassen (möglichst ebenerdig, aber max. 1 m hoch), die zur Hauptanlage gehören.

Der dauerhafte Erhalt des Waldsaumes und die Überwachung obliegen dem Grundstückseigentümer.

Die maximale Höhe der Terrasse wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die verbleibende Waldfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen Wegeflächen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde diesbezüglich getroffen.

Da sich die Waldumwandlung für Flächen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete derzeit noch im Vollzug befindet, handelt es sich bei den innerhalb der Umwandlungsfläche noch vorhandenen Bäume nach wie vor um Waldbäume. Diese Bäume unterliegen während der Aufstellung des Bebauungsplanes weder dem § 18 NatSchAG M-V noch der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen)

Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Der Schutzstatus dieser Bäume wurde geprüft. Darlegungen erfolgen unter einem gesonderten Punkt in dieser Begründung.

Fällungen der geschützten Bäume bedürfen einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bzw. des Amtes Klützer Winkel.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurden die Erkenntnisse aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren genutzt. Daraus ergeben sich die Anforderungen in Bezug auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte vorgebracht wurden, zugrunde gelegt. Maßgeblich handelt es sich hierbei um die Belange der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers und des Hochwasserschutzes, um den Nachweis der FFH-Verträglichkeit (GGB und BSG-Gebiete) des geplanten Vorhabens und der Berücksichtigung der Schutzziele des NSG, um die Berücksichtigung von Bodendenkmalen, die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie um die Waldumwandlung und den Baumschutz.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung liegen folgende Unterlagen und Fachgutachten zugrunde.

- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (Nachtrag), B-Plan Nr. 7 „Tarres“ im Ostseebad Boltenhagen LK Nordwestmecklenburg, Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Heiligenhagen, Stand: 23.09.2020.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Stand: 01.12.2020.
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Stand: 01.12.2020.
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, Stand: 12.10.2020.
- Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“, Ostseebad Boltenhagen, UmweltPlan, Stralsund, Stand: Oktober 2020.
- Baumbiologisches Kurz-Gutachten über mögliche Wurzelschädigungen im Zuge von Aufschüttungen am Standort Ostseeallee in 23946 Boltenhagen, BV Tarres Resort, ö.b.v. Sachverständiger Thomas Franiel, Crivitz, vom 21.08.2020.

- Baum-Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Ressort“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen – Ergänzung, von Thomas Franiel, Crivitz, vom 06.09.2021.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Hierzu wird die Plausibilität von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erstaufforstung genutzt.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 1999.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf den unter Punkt 5 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und folgenden weiteren Grundlagen:

- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm,
- DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr und die Auswirkungen der Freizeitaktivitäten entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Nachtrag) vom Büro Umwelt & Planung Brit Schoppmeyer mit Stand vom 23.09.2020.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 wurden die nachfolgend aufgeführten Artengruppen (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) begutachtet. Die Anzahl und Zeiträume der Begehungen bzw. Bestandserfassungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Eine Nachkontrolle erfolgte 2019.

Säugetiere

Das Vorkommen relevanter Arten (Wolf, Haselmaus, Fischotter, Biber) im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes sind gebäudebewohnende Fledermausarten vorzufinden. Es wurden unterschiedliche Arten von Quartieren der unterschiedlichen Fledermausarten kartiert. Die Jagdhabitats der gebäudebewohnenden Fledermäuse liegen entlang der Gehölz- und Gebäudestrukturen, in den Gehölzbereichen und entlang der Küstenhabitats. Weitere potenzielle Winterquartiere liegen in den beiden Bunkieranlagen.

Ebenso sind baumbewohnende Fledermausarten vorzufinden. Es sind potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere im Gebiet vorzufinden. Diese liegen in älteren Bäumen mit Höhlungen und Rissen aber auch in angebrachten Fledermauskästen des Untersuchungsgebietes. Das Braune Langohr konnte während der Erfassungen häufig im Keller der Kaserne bei der Jagd nach Mücken beobachtet werden. Einige Arten bejagen die Vegetationsränder. Fransen- und Wasserfledermäuse schwärmen im August im Keller der Gebäude. Weitere potenzielle Winterquartiere der Arten liegen in den beiden Bunkieranlagen. Die Jagdhabitats verlaufen entlang linearer Gehölzstrukturen, wie den Gehölzrändern zur Promenade als auch im lockeren Gehölzbereich.

Die Artenliste der vorkommenden Fledermausarten ist dem o.g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Am zu fällenden Baumbestand vorhandene Fledermaushöhlenkästen wurden bereits am verbleibenden Gehölzbestand angebracht. Diese bilden ein enges Netz an Quartieren, die vielen der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet schon bekannt sind und nach einem teilweisen Funktionsverlust durch evtl. zu fällende Höhlenbäume als Ausweichhabitats fungieren.

Reptilien

Das Vorkommen von geschützten Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist im Untersuchungsgebiet aufgrund unterschiedlicher Habitatrequisiten potenziell möglich.

Nach Kartierung potenzieller Habitatrequisiten konnte das Vorkommen der Glattnatter ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen der Zauneidechse konnte nach der Kartierung potenzieller Habitats nicht bestätigt werden.

Das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte kann aufgrund des aktuellen Wissensstandes und fehlender Habitat wie Sümpfe und Bruchwälder ausgeschlossen werden.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes konnte die Wechselkröte, die im Jahr 2006 erfasst wurde, nicht nachgewiesen werden. Die Art kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Kreuzkröte wurde nur außerhalb des Plangebietes im NSG "Tarnewitzer Huk" verhört.

Fische und Rundmäuler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine potenziellen Lebensräume.

Libellen

Im Plangebiet sind aufgrund fehlender Habitats keine geschützten Libellenarten zu erwarten.

Käfer

Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten vier Käferarten finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitats.

Tag- und Nachtfalter

Es sind in M-V drei Schmetterlingsarten zu berücksichtigen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund fehlender Habitatrequisiten innerhalb des Untersuchungsraumes ausgeschlossen werden.

Brutvogelarten

Es wurde eine Revierkarte nachgewiesener Brutvögel angelegt. Aus der Revierverteilung ist ersichtlich, dass sich die Vorkommen von Brutvogelrevieren insbesondere auf die Gehölzflächen und Gebäude konzentrieren. Die strukturreichen Gehölze mit Sträuchern und Gebüsch bieten einer Vielzahl von gehölzbewohnenden Brutvogelarten Nistmöglichkeiten. Die nachgewiesenen Brutvogelarten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Nachgewiesene Brutvögel wurden in Artengruppen zusammengefasst. Brutvogelarten einer Artengruppe haben ähnliche Lebensraumansprüche insbesondere die des Brutplatzes, somit erfolgt eine Unterteilung wie folgt:

- Baum- und Gebüschbrüter,
- Gebäude- und Nischenbrüter,
- Höhlenbrüter.

Die Baum- und Gebüschbrüter wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die Gehölzstrukturen dienen nachweislich als Habitats.

Die Gebäude- und Nischenbewohner wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die auffälligen Gebäude, vorhandene Strukturen, wie Wurzelteller, Nischen in vorhandenen Betonteilen mit Bewuchs bieten geeignete Nistmöglichkeiten. Die Rauchschwalbe ist mit sechs Nistplätzen vertreten.

Die Höhlenbrüter wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die Arten brüten in Baumhöhlen älterer oder kranker Bäume als auch in angebrachten Nistkästen und Spechthöhlen.

Im Untersuchungsgebiet wurde auch der Gimpel nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet konnte im Laufe der Brutvogelkartierung 2016 ein Revier des Gimpels nördlich des ehemaligen Unterkunftsgebäudes erfasst werden.

Pflanzen

Der westliche, nördliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes ist durch einen Laubmischwald (v.a. dominiert von Eichen, Birken, Pappeln und Buchen, WXS) geprägt. Der zentrale Bereich des Plangebietes umfasst den leerstehenden Gebäudebestand und ruinöse Gebäudereste (OBV) sowie nicht oder teilversiegelte Flächen (PEU). Im straßennahen Bereich befinden sich ehemalige Grünanlagen mit Altbaumbestand (PSA) sowie Siedlungsgehölze (PWX). Dominierende Arten der Grünflächen im Siedlungsbereich sind Eiche, Birke und Kiefer. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein befestigter,

fußläufiger Weg (OVF) von der Straße „Tarnewitzer Huk“ zur Strandpromenade. Der südliche Plangeltungsbereich umfasst Straßenbereiche der Straßen "Ostseeallee" und "Tarnewitzer Huk" (OVL) mit Straßenbegleitgrün (PER) und dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg (OVF).

Der Bestandsplan ist Gegenstand der Planunterlagen (Anlage 1 der Begründung).

Für die Waldumwandlung liegt eine Genehmigung vor (siehe Punkt 6.12 im Teil 1 der Begründung). Die Waldumwandlung für Flächen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete befindet sich derzeit noch im Vollzug, sodass es sich bei den innerhalb der Umwandlungsfläche noch vorhandenen Bäume nach wie vor um Waldbäume handelt. Diese Bäume unterliegen während der Aufstellung des Bebauungsplanes weder dem § 18 NatSchAG M-V noch der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Der Schutzstatus ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes kann aufgrund des jahrelangen Gebäudeleerstandes und der damit verbundenen sukzessiven Entwicklung des gesamten Areals als hoch eingeschätzt werden. Das Plangebiet ist als Lebensraum der Fauna von Bedeutung. Teile des Plangebietes sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die nordöstliche Teilfläche ist als Wald anzusprechen. Insgesamt ist das Plangebiet bedingt durch die strukturelle Vielfalt als artenreich zu beschreiben.

6.3.2 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beansprucht eine Fläche von ca. 3,98 ha, davon verbleiben 0,35 ha als Wald bestehen. Ein Teil der Fläche des Plangebietes befindet sich im Verfahren der Waldumwandlung. Die Flächen des Plangebietes sind teilweise mit ehemaligen militärischen Anlagen und Bunkern bebaut, Wegeflächen sind versiegelt. Der Anteil der bereits versiegelten Flächen im Plangebiet beträgt 0,68 ha. Für diese Flächen ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen. Teilweise wurde eine Entsiegelung von Flächen bereits vorgenommen. Aufgrund der Nichtnutzung der entsiegelten Flächen konnten sich ruderale Stauden entwickeln. Bei einer Gesamtfläche des Gemeindegebietes von 18,18 km² entspricht die Planung einer Flächeninanspruchnahme für eine bauliche Nutzung von etwa 0,2 % der Fläche der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

6.3.3 Schutzgut Boden

Die Geologische Karte weist für das Plangebiet als Bodenart Sande, grundwasserbestimmt aus. Die Topographie im Gelände ist eben. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen gemäß der aktuellen Vermessung (2020) bei ca. 1,50 m über NHN im Westen und Norden sowie bei ca. 2,35 m über NHN im Osten und bei ca. 1,80 m bis ca. 1,50 m über NHN im Süden und somit in etwa auf dem Niveau der Straßen "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk".

Vorbelastungen des Bodens können durch die vorherige militärische Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Die notwendigen Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der erteilten Baugenehmigung 70405-17-08 (Abbruch des Bestandes)

berücksichtigt. Für die bebauten Bereiche wird die Bodenfunktion mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet und als primär bei Bedarf baulich zu nutzender Boden beschrieben. Für Böden im Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft die unbebaut waren, wird die Bodenfunktion mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit bewertet und als Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung beschrieben.

Im Plangebiet sind überwiegend Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches und von Siedlungsgehölzen sowie sonstiger Laubholzbestand anzutreffen. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung. Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Der Boden verfügt daher in diesen Bereichen über eine erhöhte Bedeutung als Kulturgut (vgl. Ausführungen zu Kulturgütern und sonstige Sachgüter).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind für den Planungsbereich nicht bekannt.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt fast im ganzen Plangebiet ≤ 2 m. Die im Plangebiet oberflächlich anstehenden Sande bilden den obersten ungeschützten Grundwasserleiter, so dass nur ein geringer Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung besteht. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes beträgt der Grundwasserflurabstand > 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate mit und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet bei 151 mm/a. Aus diesen Gründen hat das Plangebiet für das Grundwasser nur eine geringe Bedeutung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des Küstenschutzgebietes Boltenhagen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

6.3.5 Schutzgut Klima/ Luft

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Boltenhagen ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und kühle Sommer geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen.

Folgende Daten kennzeichnen das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010:⁹

Jahresmittel der Lufttemperatur	9,0 °C
Jährliche Niederschlagssumme	592 mm
Jährliche Sonnenscheindauer	1.735 Std.
Zahl der Tage mit ≥ 10 Stunden Sonne	74
Zahl der Tage ohne Sonnenschein	73
Zahl der Sommertage (Tageshöchsttemperatur ≥ 25 °C)	11 Tage
Zahl der Frosttage (Tagestiefsttemperatur > 0 °C)	60 Tage

⁹ DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten.

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 hat eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Die vorhandenen Gehölzstrukturen nehmen eine zu geringe Fläche ein um eine relevante Luftfilterung zu leisten und als Frischluftentstehungsgebiet zu fungieren. Insgesamt besitzt die Fläche demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2019 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm).

6.3.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und in der Landschaftseinheit Klützer Winkel.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Es handelt sich um eine militärische Brachfläche mit angrenzenden Waldflächen. Für die Beurteilung des Landschaftsbildes ist der Landschaftsbildraum „Siedlungsgebiet“ maßgebend. Geprägt wird der Siedlungsbereich durch die angrenzende Albin-Köbis-Siedlung und vorhandene Großbäume sowie zusammenhängende Gehölzbestände. Die Klinikstandorte sind als maßstabsprengende Baukörper und nicht in die Landschaft eingebunden, wahrnehmbar. Insgesamt störend auf das Landschaftsbild wirken sich die leerstehenden und teilweise eingefallenen ehemaligen militärisch genutzten Gebäude sowie der wahrnehmbare Bauzaun aus. Dies ist als erhebliche Vorbelastung zu werten. Das Plangebiet selbst besitzt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aufenthalts- und Erholungsfunktion.

Das Plangebiet ist ein relativ ebenes Gelände. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen gemäß der aktuellen Vermessung (2020) bei ca. 1,50 m über NHN im Westen und Norden sowie bei ca. 2,35 m über NHN im Osten und bei ca. 1,80 m bis ca. 1,50 m über NHN im Süden und somit in etwa auf dem Niveau der Straßen "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk".

Die Landschaftsbildbewertung gemäß Kartenportal Umwelt M-V wird mit mittel bis hoch dargestellt. Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist. Die nordöstlich vorhandenen Waldflächen und Gehölzbestände sind als landschaftsbildprägend einzustufen.

6.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer

menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ostseebades Boltenhagen, welches stark fremdenverkehrlich orientiert ist. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes in Tarnewitz. Die Fläche weist bereits eine anthropogene Vornutzung auf; die Nutzung wurde jedoch vor Jahren aufgegeben; die Fläche liegt brach.

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein.

Aus der angrenzenden Wohnbebauung ist keine relevante Belastung zu verzeichnen.

Durch das Plangebiet verläuft ein Geh- und Radweg. Nördlich grenzt ein Geh- und Radweg an. Emissionen sind nicht relevant.

Aufgrund der Lage an der "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk" ist eine Belastung aufgrund des Verkehrs im Plangebiet vorhanden. Hier wird insbesondere die Lärmbelastung als relevant erachtet. Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet.

Mit Gerüchen und Lärmbelästigungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu diesen Flächen nicht zu rechnen; sie können im Einzelfall evtl. auftreten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN; höhere Wasserstände sind möglich. Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzes ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

6.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren lagemäßige Ausdehnung in den Planunterlagen dargestellt ist.

Für die bekanntgegebenen Bodendenkmale kann gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege¹⁰ deren Veränderung oder

¹⁰ Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Stellungnahme vom 24.07.2017.

Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

Es sind keine Bau- und Kulturdenkmale von der Planung betroffen. Das Baudenkmal (85) "Boltenhagen, Albin-Köbis-Siedlung 1-10, Siedlung" wurde bereits am 26.11.2019 aus der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg getrichen; der Umgebungsschutz besteht nicht weiter fort.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung im straßenbegleitenden Bereich nach § 34 BauGB, ansonsten nach § 35 BauGB. Es wäre somit davon auszugehen, dass eine gesamtheitliche Beplanung der ehemaligen Militärliegenschaft nicht vorzunehmen ist. Das Brachliegen des der Fläche und die Nutzung der leerstehenden Gebäude stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der dann weiter fortbestehen würde. Die Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft würden als Brachflächen verbleiben und wären der natürlichen Sukzession überlassen.

Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Der Wald i.S. des LWaldG M-V würde bestehen bleiben; die Waldumwandlungsgenehmigung wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erteilt. Würde die Fläche der Sukzession überlassen werden, würde voraussichtlich die Artenvielfalt zunehmen.

Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bleibt vorerst bestehen. Der Erhalt von Habitaten innerhalb der ruinösen Gebäude ist aus gutachterlicher Sicht zeitlich begrenzt. Bei Einsturz der Gebäude ist die Biotopfunktion nicht mehr gegeben.

Die Bodenfunktion bleibt in unversiegelten Bereichen ebenfalls bestehen. Insgesamt wird das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als städtebaulicher Missstand wahrgenommen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Potenzielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere durch die Vorbereitung der Baumaßnahme bzw. durch die Einrichtung von nur

während der Baumaßnahme notwendigen Anlagen kommen, wie z.B. Anlage einer Baustraße, sonstigen Baustelleneinrichtungen. Dies führt potenziell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten. Ebenso werden Habitate durch den Abriss der Gebäude, die Fällung der Gehölze und Rodung der Sträucher und die Entfernung der Vegetationsdecke zerstört. Eine Beeinträchtigung wird durch Lärmimmissionen und Lichtimmissionen hervorgerufen. Auswirkungen können auch durch die Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Erschütterungen sowie die Schadstoff- und Geruchsmissionen durch Baumaschinen entstehen.

Fledermäuse

Um die Schädigungs- und Störungsverbote nach § 33 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten, sind für den Gebäudeabriss und die Fällung von Gehölzen die festgelegten Zeiten einzuhalten und es ist eine vorherige Besatzkontrolle durch Fachpersonal durchzuführen. Ggf. können zuvor Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld durch Fachpersonal vorgenommen werden. Für entfallene Quartiere sind an anderer Stelle Ersatzquartiere herzurichten. Die einzelnen Maßnahmen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt und wurden nahezu vollständig bereits realisiert. Die zu schaffenden Quartiere können den Quartiersverlust vollständig kompensieren. Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Verbotstatbestände treffen nicht zu.

Reptilien

Eine Gefährdung der lokalen Population der Glattnatter und der Zauneidechse wird durch die Baumaßnahme nicht eintreten.

Amphibien

Eingriffe in Laichgewässer von geschützten Amphibien werden ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der Arten werden durch den Erhalt des östlichen Gehölzbestandes vermieden. Eine Gefährdung der lokalen Arten wird durch die Baumaßnahme nicht eintreten.

Käfer

Der Erhalt der Fläche und eines Großteils der Altbäume innerhalb des Plangebietes im nordöstlichen Bereich ist festgesetzt. Beeinträchtigungen potenzieller Brutbäume können somit vermieden werden.

Brutvogelarten

Zur Vermeidung der Schädigung oder Störung sind die Gehölzfällungen sowie die Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Arten im festgelegten Zeitraum vorzunehmen, zusätzlich vorherige Besatzkontrolle durch Fachpersonal. Für entfallene Quartiere sind an anderer Stelle Ersatzquartiere herzurichten. Die einzelnen Maßnahmen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt und wurden vollständig bereits realisiert. Die zu schaffenden Quartiere können den Quartiersverlust vollständig kompensieren. Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Verbotstatbestände treffen nicht zu. Durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung, den Erhalt vitaler Gehölzstrukturen sowie die

Neuanpflanzung von Gebüschgruppen sowie die bereits erfolgte Anbringung von Nistkästen können nachhaltige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die baubedingten Eingriffe werden als erheblich eingeschätzt. Sie können jedoch durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung bedingt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden und Biotopen, die mit einem Verlust von Habitaten einhergeht.

Fledermäuse

Die zu schaffenden Quartiere können den Quartiersverlust vollständig kompensieren. Weiterhin ist die Anbringung von Fledermausfassadeneinbausteinen am geplanten Gebäudebestand vorgesehen.

Brutvögel

Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten.

Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln mit Glasflächen

Die Gemeinde hat sich in der Diskussion zum Beschluss des Entwurfes 2020 in ihren gemeindlichen Gremien mit dem Thema auseinandergesetzt. Ursachen, die zu Anflügen führen, liegen in der Transparenz des Glases oder die Reflexion der Umgebung auf der Glasscheibe. Freistehende oder große zusammenhängende Glasflächen werden als problematischer eingeschätzt als Lochfassaden mit "normalen" Fenstern. Vogelschlag kann durch eine umsichtige Objektplanung und –gestaltung vermieden bzw. gemindert werden. Die gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Da sich das Projekt derzeit noch in der Planungsphase befindet und noch nicht zu ermitteln ist, welche Maßnahmen sinnvoll durchzuführen sind, werden keine Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich eingestuft. Die Habitatfunktion wird durch die neu zu schaffenden Quartiere weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird eine neue Nutzung (Hotelanlage) innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorliegenden Planung etabliert. Es wird durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes Auswirkungen durch Geräusche, Licht, Verkehrsbewegungen und –abgase kommen. Es bestehen bereits Vorbelastungen des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen (Wohngebiete, Straßen, Wege) in der Umgebung. Insbesondere von der Beleuchtung können übermäßige Lockwirkungen für nachtaktive Insekten und Falter ausgehen.

Fledermäuse

Betriebsbedingte Störungen der Brutvögel sind nicht zu erwarten.

Brutvögel

Betriebsbedingte Störungen der Brutvögel sind nicht zu erwarten.

Nachaktive Insekten und Falter

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter vor einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung wird für das gesamte Plangebiet die Verwendung einer entsprechenden Beleuchtung geregelt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

Schutzgut Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Es kann zu Schädigungen an Bäumen während der Baumaßnahmen kommen, die durch Baumschutzmaßnahmen vermieden werden können. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit Realisierung der Planung geht anlagebedingt der teilweise Verlust des aktuellen Biotopbestandes einher. Anstelle des vorhandenen Laubholzbestandes, der teil- bzw. unversiegelten Freifläche, Siedlungsgehölze sowie Grünanlagen mit Altbäumen werden künftig Hotel, hotelzugehörige Ferienhäuser und Wohnhäuser, die Erschließungsanlage, Tiefgarage und Stellplatzflächen entstehen. Auf den Flächen der künftigen Nutzungen erfolgt eine vollständige Versiegelung und damit ein dauerhafter Verlust der Biotopfunktion. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Grünflächen gestaltet. In diesen Bereichen bleibt die Biotopfunktion erhalten. Aufgrund der Gestaltung der Flächen besitzen diese künftig eine nachrangige Bedeutung als Habitat für die vorkommende Fauna. Weiterhin können vorhandene Grünflächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen erhalten werden. Die Biotop- und auch die Habitatfunktion bleiben erhalten bzw. werden weiterentwickelt.

Der anlagebedingte Eingriff in die Biotopfunktion wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein Verlust bzw. ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich von geschützten (gemäß § 18 NatSchAG M-V und § 1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) und nicht geschützten Einzelbäumen gegeben. Die damit verbundenen Ersatzpflanzungen werden im Plangebiet realisiert. Weiterhin erfolgen Ersatzzahlungen an den Landkreis Nordwestmecklenburg und an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (siehe Punkt 8.5 im Teil 2 der Begründung). Zur Fällung der betroffenen gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde ein Antrag auf Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eingereicht. Zur Fällung der betroffenen gemäß kommunaler Baumschutzsatzung geschützten Bäume wurde ein Antrag auf Befreiung

gemäß § 5 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beim Amt Klützer Winkel gestellt.

Die Naturschutzgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt mit Datum vom 05.11.2021 vor.

Für die beantragte Fällung von 3 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützte Einzelbäume liegt die Genehmigung mit Schreiben vom 04.05.2021 vor.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, die sich in den Randbereichen der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden, wurden zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, deren Rodung gemäß Waldumwandlungsgenehmigung zulässig ist.

Die Waldfläche im Norden des Plangebietes gilt weiterhin als Wald gemäß § 2 LWaldG M-V fort und wird nachrichtlich übernommen. Nach Auffassung des Forstamtes ist der Waldsaum, der innerhalb der festgesetzten Waldfläche liegt, so ausgebildet, dass ein Waldabstand von 25 m mit der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten ist.

Der dauerhafte Erhalt des Waldsaumes und die Überwachung obliegen dem Grundstückseigentümer.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als mäßig erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem Betrieb der Hotelanlage geht gleichzeitig eine Erhöhung der Strandnutzung einher. Die künftigen Gäste werden zur landschaftsbezogenen Erholung die nahegelegenen Strandflächen nördlich des Plangebietes aufsuchen. Die Strandbereiche werden bereits heute von Strandbesuchern, besonders zur Sommersaison genutzt. Mit der zusätzlichen Nutzung des Strandes durch die künftigen Gäste der Hotelanlage besteht die Gefahr, dass sensible Küstenbereiche beeinträchtigt werden.

Der gesamte Küstenbereich im Gemeindegebiet des Ostseebades Boltenhagen unterliegt der intensiven Strandnutzung mit Beräumung. Bei den sensiblen Küstenbiotopen innerhalb des Gemeindegebietes handelt es sich um Dünen, die dem Küstenschutz dienen. Diese spezielle Küstenschutzanlage besitzt die Funktion das Hinterland vor Hochwasserereignissen zu schützen. Zur Befestigung gegen Wind- und Wassererosion sind Dünen mit Strandhafer bepflanzt. Das Betreten der Küstenschutzdüne führt zu einer Zerstörung des Strandhafers und damit zu einer Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Dünen. Die Dünen sind eingezäunt und vor dem Betreten gesichert. Das Betreten ist generell verboten. Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch zusätzliche Badegäste am intensiv genutzten Badestrand sind somit nicht zu erwarten.

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die nordöstlichen Waldflächen im Plangeltungsbereich bleiben im Bestand erhalten. Durch Gehölzanpflanzungen für erforderliche Baumrodungen innerhalb des Plangebietes sowie durch Gehölzanpflanzungen (Heckenstruktur, Einzelbäume) zur weiteren Begrünung des Plangebietes werden im Plangebiet wieder neue Lebensräume und neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ werden die Flächenversiegelungen auf das erforderliche Maß begrenzt, die übrigen Flächen sind zu begrünen. Der zum

Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut biologische Vielfalt

baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Es kann zu Schädigungen an Bäumen während der Baumaßnahmen kommen, die durch Baumschutzmaßnahmen vermieden werden können. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Da ähnliche Habitate in großem Umfang an das Plangebiet angrenzen und Ersatzmaßnahmen bereits vorgenommen wurden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Fauna nicht anzunehmen. Der vorhandene Baumbestand ist in Teilen zu erhalten und soll durch entsprechende Gehölzanpflanzungen ergänzt werden, so dass die biologische Vielfalt im Plangebiet in vermindertem Umfang erhalten werden kann. Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen dient dem Erhalt der biologischen Vielfalt.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die nordöstlichen Waldflächen im Plangeltungsbereich bleiben im Bestand erhalten. Durch Gehölzanpflanzungen für erforderliche Baumrodungen innerhalb des Plangebietes werden im Plangebiet wieder neue Lebensräume und neue Vegetationsstrukturen geschaffen. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ werden die Flächenversiegelungen auf das erforderliche Maß begrenzt, die übrigen Flächen sind zu begrünen. Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen sowie der Neuversiegelung von ehemals bebauten Flächen der militärischen Liegenschaft.

Bei einer maximalen Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts wird eine Neuversiegelung von rund 1,76 ha ermöglicht. Der maximalen Versieglung stehen bereits im Bestand versiegelte Flächen (ehemals militärisch genutzte bauliche Anlagen, Bunker und Wegeflächen) von rund 0,68 ha gegenüber. Diese Flächen werden mit der Realisierung der Planung entsiegelt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versieglung können demnach insgesamt rund 1,08 ha neuversiegelt werden. Eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung findet sich unter Pkt. 8 im Teil 2 der Begründung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Durch die Festsetzung der GRZ unterhalb der zulässigen Obergrenze für ein Sonstiges Sondergebiet und dem Erhalt der Waldflächen wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt, um eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der überplanten Fläche zu vermeiden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden überwiegend Flächen einer ehemaligen militärischen Liegenschaft innerhalb des Siedlungsbereiches in Anspruch genommen, die einen städtebaulichen Missstand innerhalb des Ostseebades darstellen. Die Planung dient der Reaktivierung von Siedlungsflächen. Eine Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes wird somit verhindert und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprochen.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Insgesamt ist durch die Neuversieglung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die erfolgte Baufeldfreimachung bereits gestört.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen, sondern nur in Teilbereichen. Das natürliche Gelände soll teilweise genutzt werden.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (Verkehrsflächen und überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den anlagebedingten Auswirkungen überlagert.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen innerhalb der Wohngebietsflächen sowie zu Versiegelungen im Bereich der privaten Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung und seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erfolgt in jedem Fall und ist erheblich. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ausgleichspflichtige Neuversiegelungen von ca. 1,76 ha ermöglicht. Die Vorbelastungen der Böden durch den Rückbau der ehemaligen militärischen Anlagen, Bunker und Wege wurden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs mitberücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt.

Die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz wurden bereits im Rahmen der erteilten Baugenehmigung 70405-17-08 (Abbruch des Bestandes) berücksichtigt.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Boden durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes und in der "Ostseeallee" sind nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Für die Errichtung einer Tiefgarage kann es baubedingt zu einer vorübergehenden Grundwasserabsenkung im Plangeltungsbereich kommen. Eine ständige Absenkung des Grundwassers nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist nicht vorgesehen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind, insbesondere der gering überdeckte und ungeschützte Grundwasserleiter ist hier limitierend. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber von Schadstoffeinträgen wird durch den geringen Geschütztheitsgrad des obersten Hauptgrundwasserleiters dargestellt. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers jedoch auszuschließen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung von ca. 1,76 ha Fläche. Da anfallende Oberflächenwasser vor Ort in Mulden zu versickern ist, können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund des geplanten Sonstigen Sondergebietes nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Böden wird eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über Mulden vorgesehen. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters hoch. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Der Erhalt von Baumbestand und Waldflächen innerhalb des Plangebietes sowie die geplanten Anpflanzungen im Plangebiet (Heckenanpflanzung, Baumanpflanzung) wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht. Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, deshalb wurde für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie für das GGB „Wismarbucht“ jeweils eine FFH-VU durch das Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH erstellt. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GGB und des BSG geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsprüfungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden. Maßnahmen für eine Verträglichkeit und zur Schadensbegrenzung werden in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das GGB „Wismarbucht“ und für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ benannt. Die Umsetzung der Maßnahmen sind erforderlich, damit eine Verträglichkeit des Bebauungsplangebietes gegeben ist und die Bestandteile der Natura 2000 Gebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Verträglichkeitsuntersuchungen im Teil B-Text als projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-

Verträglichkeit unter Hinweise beachtet und zwingende Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahme.

Als Vorbelastungen sind außerhalb des GGB die vorhandenen Flächenversiegelungen in die Betrachtung einbezogen worden. Diese werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung beachtet und bewertet und ins Verhältnis mit der Neubebauung gebracht. Altlasten werden beräumt.

Der Gebäudebestand im Planungsumfeld wird bewertet. Hierzu gehören die Gebäude der Strandklinik. Ebenso werden die Gebäude in der Albin-Köbis-Siedlung, die teilweise nur einen geringen Abstand zum Schutzgebiet haben mit einbezogen. Bewertet wird auch die Abschirmwirkung durch vorhandene Gehölze und Wald. Die innerhalb der Schutzgebiete gelegenen Strandbereiche werden langjährig zur Erholungszwecken genutzt. Auch außerhalb der Hauptsaison muss von einer wetterabhängigen Frequentierung ausgegangen werden. Für den gesamten Strandbereich ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (Trittschäden, Nährstoffeinträge etc.). Grundsätzlich ist das Betreten des Dünenbereiches verboten, dennoch muss von Überschreitungen ausgegangen werden. Entsprechend werden Maßnahmen vorgesehen.

Anthropogene Störungen bestehen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung. Störintensitäten sind auch durch den festgelegten Hundestrand gegeben.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen werden zusätzlich baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Projektwirkungen betrachtet. Unter Beachtung der Bauzeitenregelung können baubedingte Projektwirkungen ausgeschlossen werden und bedürfen keiner weitergehenden Prüfung. Unter Beachtung der anlagebedingten Auswirkungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden und bedürfen keiner weitergehenden Prüfungen. Da betriebsbedingte Wirkungen nicht sicher ausgeschlossen werden können, wurden diese im Einzelnen überprüft und Maßnahmen werden entsprechend vorgegeben und sind entsprechend umzusetzen.

Aufgrund der Stellungnahmen im Planverfahren hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ihre Ausführungen präzisiert. Jahreszeitlich ist davon auszugehen, dass in der Zeit vom 01.09. bis zum 31.03. Betroffenheiten sämtlicher maßgeblicher Vogelarten (Brut- und Rastvögel) auszuschließen sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass baubedingte Störungen auch in der Sommerzeit aus Sicht des Gebietsschutzes nicht anzunehmen sind; vor allem aufgrund der Entfernung und des dazwischenliegenden Wäldchens. Die Bebauung befindet sich südlich der Strandpromenade. Im Gebiet SO F+D wird die Bebauung hinsichtlich der Höhe ausgeführt wie die vorhandene Bebauung an der Strandpromenade. Das Hotel ist selbst durch das Wäldchen zur Strandpromenade abgeschirmt. Großbaumbestand ist zwischen dem Hotel und der Strandpromenade bzw. der Verlängerung der Strandpromenade vorhanden. Der ohnehin frequentierte Radweg, Strandpromenade und dessen Verlängerung, stellt eine starke Vorbelastung dar. Eine weitere Vorbelastung stellt der bisherige Hundestrand dar, der sich nördlich der Düne anschließt; die Barriere ist nicht dicht und insofern sind die Dünenbereiche entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt. Rastvögel können aufgrund der Entfernung nicht von baubedingten Störungen betroffen sein. Insofern wird über den Ausschluss der Betroffenheiten in der Zeit vom 01.09. bis 31.03. auch davon ausgegangen, dass in den übrigen Zeiten keine erheblichen Beeinträchtigungen durch baubedingte Störungen erfolgen können und somit zeitliche Regelungen nicht

erforderlich werden. Im Vergleich zur Strandklinik ist das beabsichtigte Hotel durch den Waldbereich vom davorliegenden Küstenbereich abgeschirmt. Die Planunterlagen und die Verträglichkeitsprüfung werden entsprechend ergänzt. In Bezug auf tageszeitliche Einschränkungen ergeben sich Anforderungen. Während der Tageslichtstunden sind Betroffenheiten auszuschließen. Baustellenbeleuchtung sollte ggf. nach oben abgeschirmt sein und nicht über das Wäldchen in Richtung BSG strahlen. Wobei die Vorbelastung durch die Strandklinik zu berücksichtigen ist. Flugrouten im Gebiet rastender Arten über das Vorhabengebiet hinweg ins Hinterland wären jedoch ohnehin nicht plausibel.

Im Ostseebad Boltenhagen herrschten insbesondere in zentralen Bereichen zeitliche Regelungen für bauliche Aktivitäten, die tageszeitlich begrenzt in der Zeit von 8 bis 22 Uhr stattfinden dürfen und Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr sind entsprechend zu berücksichtigen. Durch die konkreten Maßnahmen zum Dünenschutz und zum Schutz der Tarnewitzer Huk durch entsprechende Maßnahmen wie Buhnen, Holzzäune und Glaswände (eher nachrangig) sowie Informationen zu den Schutzgebieten können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen sind als Hinweise unter Teil B-Text enthalten.

Im Zusammenhang mit projektbezogenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung bezieht sich die Gemeinde auf frühere Planverfahren. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bezieht sich hier auf die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 12.07.2006. Die Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 des LNatG M-V ist im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 12 auf Antrag der Gemeinde vom 10.04.2006 mit Datum vom 12.07.2006 erteilt worden. Durch die Gemeinde ist an der Westseite der Halbinsel Tarnewitz durch Errichtung einer festen Abgrenzung von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die Abgrenzung ist auch bis in den Wasserbereich bis in eine Wassertiefe von ca. 0,5 m auszudehnen. Die Abgrenzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme war an die Inbetriebnahme des Bebauungsplanes Nr. 12 gebunden. Die Inbetriebnahme des Bebauungsplanes Nr. 12 ist erfolgt. Die Maßnahme wurde von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen initiiert und überwacht. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen setzt die Vorschläge der Verträglichkeitsprüfungen und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 um. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen greift die Vorschläge der Behörde auf.

Es gibt weiterhin unterschiedliche Möglichkeiten der Einfriedung. Neben einer mobilen Zaunanlage, die weiterhin betrieben werden könnte, so bisher, sind andere Varianten zu überprüfen, wie z.B. eine Mole, brechende Steinschüttung mit Begrenzung, Buhnen, Faschinen mit Seegrasfüllung. Verschiedenste Konstruktionen aus Metall und Stahl sind geeignet; hier kann auch das Sinnbild eines Fischernetzes durch ein Drahtgeflecht entsprechend entstehen. Die Absichten und Maßnahmen sollten unter dem Gesichtspunkt der Anforderungen an die Sicherheit, die Wartung, die räumliche Identität mit der Naturküste erfolgen. Unter dem Gesichtspunkt und der Abwägung der Belange ist zu unterscheiden zwischen den Anforderungen an Information und Natürlichkeit im Unterschied zu einem begrenzenden Bollwerk. Das Landschaftserlebnis ist durch die Blickbeziehungen zur Tarnewitzer Huk ortsbildprägend und identitätsbildend. In diesem Zusammenhang ist zu erörtern zwischen einer wartungsaufwendigen transparenten Lösung und einer weniger wartungsintensiven Begrenzungsvariante durch eine Steinschüttung. Maßgeblicher Indikator sollte die örtliche Wahrnehmung und das verbleibende Naturerlebnis und die Natur- bzw. Heimatverbundenheit sein. Die Maßnahme

wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen präzisiert und wird entsprechend im städtebaulichen Vertrag in Bezug auf die vorliegende Genehmigung und unter Berücksichtigung der konkreten Vorstellungen der Gemeinde gesichert. Unabhängig davon werden weitergehend Abstimmungen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg geführt. Die Zuständigkeit ist jeweils begrenzt an der Mittelwasserlinie und betrifft für die untere Naturschutzbehörde den landseitigen Teil und für das StALU Westmecklenburg den Wasserteil.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ und des GGB „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt. Für den B-Plan Nr. 12 neu der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind kumulative Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Für diesen sind vergleichbare Maßnahmen zur Schadensbegrenzung vorgesehen und werden durch die Gemeinde gesichert. Der bisherige Bauzaun ist eher nicht geeignet, dauerhaft zur Sicherung des NSG Tarnewitzer Huk beizutragen. Durch geeignete Maßnahmen mit entsprechender Information kann der Schutz der Tarnewitzer Huk besser gewährleistet werden.

Im Grunde sind die jeweiligen Vorhaben örtlich begrenzt. Auswirkungen in Boltenhagen werden durch die Schutzmaßnahmen und schadensbegrenzenden Maßnahmen zur Tarnewitzer Huk geregelt, so dass hier keine weitergehenden Auswirkungen entstehen. Erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der bisher vorhandenen Situation somit nicht zu erwarten. Dies ist in den Unterlagen zur Prüfung dargestellt. Somit ist für sich gesehen der Bereich geregelt.

Aus dem Bereich der Gemeinde Hohenkirchen ergeben sich keine weitergehenden Ausführungen, weil konkrete wassersportive Maßnahmen nicht zusätzlich entstehen und diese bereits genehmigt und geprüft sind. Ebenso verhält es sich im Bereich des B-Planes Nr. 12.

Durch projektbegleitenden Maßnahmen im Bereich von Hohen Wieschendorf können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Insofern erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung der Summationswirkung. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die der Verträglichkeitsprüfung beigefügten Vorhaben einbezogen und kommt unter Berücksichtigung der Bewertung unter Gliederungspunkt 7.5 der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Diese gilt gleichermaßen für das GGB „Wismarbucht“. Siehe auch hierzu Gliederungspunkt 7.5 der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“.

Im Rahmen der Fortschreibung des Managementplanes erfolgte aktuell die Neukartierung der Lebensraumtypen im GGB „Wismarbucht“. Zur Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens wurde Einblick in bereits verfügbare Ergebnisse für den Untersuchungsraum gewährt. Diese Daten ersetzen die in der ursprünglichen Fassung der FFH-Verträglichkeitsprüfung das GGB vom Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (IfAO) verwendeten Daten eine eigene Realkartierung des Untersuchungsraumes aus 2019. Siehe hierzu die entsprechenden Darlegungen in der FFH-VU für das GGB „Wismarbucht“ vom 26.06.2021.

Die Gutachten werden den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Aufgrund der besonderen Bedeutung und der Sicherung der Schutzgebietskulisse werden die Maßnahmen gemäß Teil B-Text Hinweise hiermit aufgenommen.

„8. PROJEKTBEZOGENE MAßNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM NACHWEIS DER NATURA 2000-VERTRÄGLICHKEIT

8.1 Dünenschutz

Zum Schutz der Dünen im Strandbereich außerhalb des Plangebietes, prioritäre LRT 2130 „Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)“, sind Maßnahmen zur Information und Aufklärung für die Verletzlichkeit der Dünenlebensräume, ihrer Bedeutung für den Küstenschutz und die Verantwortlichkeit jedes Einzelnen, vorzusehen.

8.2 Tarnewitzer Huk

Zum Schutz der Tarnewitzer Huk ist eine landschaftsgerechte Sicherung und Barrierewirkung zu realisieren. Dies gilt insbesondere für Badegäste und im Hinblick auf freilaufende Hunde (angrenzender Bereich ist als Hundestrand ausgewiesen). Anstelle der bestehenden Begrenzung durch einen Bauzaun ist eine zweckdienliche Barriere zum Schutz der Tarnewitzer Huk vorzusehen, die sich harmonisch in den Naturraum einfügt.

Barriere - Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im Rahmen des Planverfahrens über die Ausbildung der Einfriedung des NSG Tarnewitzer Huk im westlichen Bereich ihre Empfehlung ausgesprochen. Die maßgeblichen Ziele zur Errichtung einer Buhne bzw. eines Holzzaunes wurden neben anderen Varianten erörtert.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen regelt im städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme und bestimmt, dass die Details im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen sind. Die Genehmigungsbehörden sind für den landseitigen Bereich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und für den wasserseitigen Bereich das StALU Westmecklenburg.

Im Bereich des Deiches wird ein niedriger Zaun aus Eichenspaltpfählen mit Knotengeflecht vorgesehen. Im Dünenbereich bis zum Spülsaum sollen Buhnen eng an eng aufgestellt werden; in einer Höhe von 1,20 m; ab dem Spülsaum bis zu einer Wassertiefe von 50 cm sollen ebenfalls Buhnen aufgestellt werden; mit Abständen von 30 – 50 cm, so dass die Strömungsdynamik möglichst wenig beeinflusst wird.

Information – Information und Naturbildung sind in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahme vorzusehen. Mit Informationstafeln können die Besucher über geschützte Lebensräume und Arten des NSG informiert werden und es wird an ihr ökologisches Bewusstsein appelliert.“

Die Errichtung einer Glaswand zieht die Gemeinde nicht in Betracht, so dass hier keine Festlegung getroffen wird. Als nachteilig wäre der hohe Aufwand für die Instandhaltung und die Pflege der Glaswand zu sehen. Der Blick in die Bucht bliebe bei der Errichtung einer Glaswand erhalten. Jedoch wäre in Bezug auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ein wirksamer Kollisionsschutz vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sind von der Zunahme der touristischen Nutzung auch unter Beachtung möglicher Summationseffekte keine erheblichen Auswirkungen auf maßgebliche FFH-Lebensraumtypen und –arten zu erwarten. Im Ergebnis der Verträglichkeitsprüfungen wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile festgestellt. Die von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorgesehenen Maßnahmen werden gesichert und umgesetzt. Diese Bewertung gilt sowohl für das Projekt als auch für die Summationswirkung des Projektes mit anderen Plänen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Erhebliche Beeinträchtigungen werden gesichert ausgeschlossen.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 01.07.2021 ist die Einfriedung des NSG „Tarnewitzer Huk“ am Stand im westlichen Bereich, zum Gebiet Tarres Resort hin, wie folgt durchzuführen:

- Im Bereich des Deiches wird ein niedriger Zaun aus Eichenspaltpfählen mit Knotengeflecht vorgesehen. Im Dünenbereich bis zum Spülsaum sollen Buhnen eng an eng aufgestellt werden; in einer Höhe von 1,20 m; ab dem Spülsaum bis zu einer Wassertiefe von 50 cm sollen ebenfalls Buhnen aufgestellt werden; mit Abständen von 30 – 50 cm, so dass die Strömungsdynamik möglichst wenig beeinflusst wird.

Die Details sind im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Genehmigungsbehörde in Vorbereitung der Bauausführung abzustimmen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Planverfahrens mit dem Vorschlag des BUND zur Durchführung eines Monitorings beschäftigt. Ein Monitoring ist im Zusammenhang mit Auswirkungen vom vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 für das Tarres Resort ohnehin angeraten. Darüberhinausgehend sollte eine Überprüfung des NSG „Tarnewitzer Huk“ erfolgen. In diesem Zusammenhang sei klargestellt, dass im Rechtssetzungsverfahren für das NSG die Grenze des NSG den Verlauf der bereits vor Ort vorhandenen Begrenzung und Barriere aufnimmt. Dies ist Voraussetzung für die Nachweise der Verträglichkeit des Vorhabens.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hatte sich im Abstimmungsprozess über die Einfriedung des NSG „Tarnewitzer Huk“ mehreren Varianten der Einfriedung beschäftigt. Unter Berücksichtigung des Erhalts des Landschaftserlebnisses wird die in wechselnder Ausgestaltung vorgesehene Buhnenkonstruktion am geeignetsten angesehen, um die Anforderungen aus dem Genehmigungsbescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 12.07.2006 zu erfüllen.

Neben baulichen Maßnahmen sind Maßnahmen zur Information und Besucherlenkung zu berücksichtigen. Zusätzlich ist durch NSG-Verordnung der Schutz des NSG mit entsprechenden Ahndungen von Nutzungsverstößen zu handeln. Vorrang soll in jedem Falle die persönliche Präsenz mit einer Information und Aufklärung zum Naturraum sein. Maßgeblich ist es, das Landschaftserlebnis weiter zu bewahren und Sichtbeziehungen offen zu halten.

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Naturschutz und Tourismus in enger Verflechtung miteinander zu sehen. Deshalb ist es dringend erforderlich,

dass hier eine Regelung zum Schutz des NSG erfolgt, die persönliche Präsenz und die Maßnahmen entsprechend geregelt werden. Dies erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Die Beseitigung der ruinösen Gebäude und Entsieglung der sonstigen Flächen sorgt für die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Abbruchmaßnahmen werden aufgrund des Umfangs einen entsprechenden Zeitraum in Anspruch nehmen.

Eine Waldfläche, die sich auf dem Areal der ehemaligen Militäranlage gebildet hat, wurde in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

Aufgrund der geplanten Bebauung werden die baubedingten Auswirkungen für einen begrenzten Zeitraum erwartet, wie z.B. Kranaufstellung.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als unerheblich betrachtet. Die Abbruchmaßnahmen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine mäßige Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die geplante Hotelanlage anstelle der Brache stellt nach ihrer Umsetzung eine grundlegende Veränderung dar. Das Erscheinungsbild der Hotelanlage prägt maßgeblich das Landschaftsbild. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.

Es wird anthropogen vorgeprägte Fläche als Baugebiet ausgewiesen.

Aus Richtung der Ostsee und der Strandpromenade bietet der zu erhaltende Waldstreifen einen Sichtschutz auf das Vorhaben, so dass die seeseitige Ansicht nicht beeinträchtigt wird. Die Gebäudehöhen sollen möglichst die Baumwipfel nicht überragen.

Die zu erhaltenden Bäume und die anzupflanzenden Bäume und Gehölze sollen für eine möglichst harmonische Einbindung der geplanten Hotelanlage in das Orts- und Landschaftsbild sorgen.

Um die Auswirkungen zu minimieren, wurden während des Aufstellungsverfahrens Änderungen der Planung vorgenommen. So entstehen im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung der Albin-Köbis-Siedlung die einzelnen kleinteiligen zur Hotelanlage zugehörigen Apartmenthäuser. Das Hotelgebäude entsteht im Osten des Plangebietes im Übergang zur mehrgeschossigen Wohnbebauung. Aus Richtung der Straßenpromenade wird das Vorhaben aufgrund des Waldes nur eingeschränkt sichtbar sein. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und der einzelnen Baufenster für die Gebäude und der Flächen für die Stellplatzanlagen im Zusammenklang mit der jeweiligen Grundflächenzahl sollen dafür sorgen, dass die Versiegelung minimiert wird. Die Baumerhaltung sowie die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes schaffen die Grundlage für die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen der Hotelanlage, so dass die Flächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität hergerichtet werden können und die Erholungs- und Freizeitfunktion gewährleistet wird.

Die Abgrenzung zwischen der Hotelanlage und der Albin-Köbis-Siedlung soll durch eine neu anzupflanzende Hecke gewährleistet werden.

Der derzeit vorhandene Geh- und Radweg zum Strand durch das Plangebiet wird umverlegt und neu angelegt. Er bietet nicht nur den Hotelgästen des Tarres Resorts einen direkten Zugang von der "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk". Der Weg wird somit in verbesserter Ausführung an etwas anderer Stelle als vorher errichtet.

Die Integration der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur, der Rückbau der leerstehenden ehemals militärisch genutzten Gebäude und die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Es wird von einer geringen Betroffenheit des Schutzgutes ausgegangen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Hotelanlage werden sich künftig die Hotelgäste im Planbereich aufhalten.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf den derzeit ungenutzten Flächen, außerhalb der verbleibenden Waldfläche, für die Errichtung einer Hotelanlage mit zugehörigen infrastrukturellen Anlagen geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen; innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Siedlungsbereiche. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwelter Zugänglichkeit können auftreten.

Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die ruinösen Gebäude im Plangebiet werden beseitigt, vorhandene Flächenversiegelungen werden aufgenommen; für die Errichtung neuer baulicher Anlagen der Hotelanlage werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt; die Freiflächen der Hotelanlage werden neugestaltet.

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.

Um die Auswirkungen zu minimieren, wurden während des Aufstellungsverfahrens Änderungen der Planung vorgenommen. So entstehen im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung der Albin-Köbis-Siedlung die einzelnen kleinteiligen zur Hotelanlage zugehörigen Apartmenthäuser. Das

Hotelgebäude entsteht im Osten des Plangebietes im Übergang zur mehrgeschossigen Wohnbebauung. Aus Richtung der Strandpromenade wird das Vorhaben aufgrund des Waldes und wegebegleitender Gehölze nur eingeschränkt sichtbar sein. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und der einzelnen Baufenster für die Gebäude und der Flächen für die Stellplatzanlagen im Zusammenklang mit der jeweiligen Grundflächenzahl sollen dafür sorgen, dass die Versiegelung minimiert wird. Die Baumerhaltung sowie die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes schaffen die Grundlage für die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen der Hotelanlage, so dass die Flächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität hergerichtet werden können und die Erholungs- und Freizeitfunktion gewährleistet wird.

Der derzeit vorhandene Geh- und Radweg zum Strand durch das Plangebiet wird umverlegt und neu angelegt. Er bietet nicht nur den Hotelgästen des Tarres Resorts einen direkten Zugang von der "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk".

Das touristische Angebot der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird mit der Realisierung dieses Projektes erhöht. Die infrastrukturellen Anlagen sollen auch von Anwohnern und weiteren Gästen des Ostseebades genutzt werden können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die verkehrsbedingte Lärmerhöhung durch das Vorhaben als nicht relevant einzustufen ist. Weiterhin ist das Vorhaben bei der Umsetzung der aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen verträglich mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten, so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht zu erwarten sind. Die Maßnahmen mit Bodenbezug wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt; die weiteren Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und sind ggf. im Durchführungsvertrag und in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering betroffen bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die verkehrsbedingte Lärmerhöhung durch das Vorhaben als nicht relevant einzustufen ist. Weiterhin ist das Vorhaben bei der Umsetzung der aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen verträglich mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten, so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht zu erwarten sind. Die Maßnahmen mit Bodenbezug wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt; die weiteren Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und sind ggf. im Durchführungsvertrag und in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren beachtlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich bekanntgegebene Bodendenkmale. Bei Baumaßnahmen insbesondere durch Erdarbeiten werden die Bodendenkmale verändert. Es handelt sich im Plangeltungsbereich um Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicherzustellen. Alle anfallenden Kosten dieser Maßnahmen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Bevor Eingriffe in den Boden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erfolgen, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen und die notwendige Genehmigung ist einzuholen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht eine gering erhebliche Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmale zu erwarten. Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht eine gering erhebliche Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmale zu erwarten. Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen im Umfang von rund 1,76 ha womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von

Habitaten für Tiere einhergeht. Es werden potenzielle Habitate wildlebender Tierarten eingeschränkt bzw. gehen verloren, die sich auch aufgrund des langen Leerstandes der Gebäude entwickelt haben. Nach Umsetzung der Planung ist für störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes mit der Wiederherstellung von Lebensräumen im Plangebiet zu rechnen.

Die Umsetzung der Planung ist mit einem Rückbau von leerstehenden Gebäuden verbunden, was sich zunächst positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird. Gleichzeitig ist die Umsetzung der Planung mit Versiegelungen verbunden, die Auswirkungen auf das Bodengefüge sowie auf das Grundwasser haben. Es kommt zu einer Nutzung vormals versiegelten Flächen und von unversiegelten Freiflächen im Siedlungsraum. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit Umsetzung der Planung verringert, dem kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort entgegengewirkt werden.

Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatische Ausgangssituation und der umliegenden Wald- und Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Integration der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur, der Rückbau der leerstehenden ehemals militärisch genutzten Gebäude und die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen aufgrund des Vorhandenseins von Bodendenkmalen. Durch die Genehmigung der Veränderung verbunden mit einer sachgerechten Bergung und Dokumentation sind negativen Auswirkungen unwahrscheinlich.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auftreten werden, da es sich um Flächen im Siedlungszusammenhang handelt und diese aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung entsprechende anthropogene Vorbelastungen aufweisen. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine gesonderten Festsetzungen dazu getroffen.

6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan liegt im Entwurf von Mai 2004 vor. Im Landschaftsplan ist eine Nachnutzung der ehemaligen Militärliegenschaft für baulichen Zwecke vorgesehen. Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hotel und der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Störfallbetriebe.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), jedoch innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Das Extremereignis (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis, wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Es handelt sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 200 Jahren + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen.

Erhöhte Grundwasserstände sind nicht ausgeschlossen. Es wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen; dies obliegt dem Bauherren.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.15 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Die zusätzlichen Beherbergungskapazitäten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12-neu werden im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und das NSG "Tarnewitzer Huk" betrachtet (zusätzliche Bettenkapazität maximal 250). Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf den Schutz des NSG werden im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 12-neu in landschaftsgerechter Bauweise vorbereitet.

Darüber hinaus sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können. Detailliertere Begründungen enthalten die FFH-VU für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" und das GGB "Wismarbucht".

6.5.16 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.17 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als gesondertes Dokument dieser Begründung beigelegt. Die Erfordernisse und Anforderungen an Festsetzungen werden im Bauleitplan berücksichtigt. Detailliertere Darlegungen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten.

Die Tarres GmbH & Co. KG beauftragte die Bürogemeinschaft Umwelt & Planung mit der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) unter Verwendung und Berücksichtigung bereits durchgeführter

Artenschutzmaßnahmen im Rahmen des im Jahr 2008 eingereichten Faunistischen Gutachtens (TGP, 2008¹¹). Weitere Kartierungen wurden vorgenommen. Die Ergebnisse der Nachkontrolle 2019 wurden in den AFB aufgenommen und entsprechend dargestellt.

Zu den Maßnahmen wird auf den Punkt 9 dieses Umweltberichtes verwiesen.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes zur Planungsabsicht. Im Rahmen der Waldumwandlung erfolgten Erstaufforstungen in erheblichem Umfang. Die Grundzüge der Planungsabsicht gegenüber dem Planungsstand Entwurf haben sich nicht geändert. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung nach Realisierung des Planungserfordernisses ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichsumfang aus naturschutzfachlicher Sicht, der etwa 3,34 ha KFÄ beträgt. Der Umfang der KFÄ, die aus naturschutzfachlicher Sicht im Rahmen der Waldumwandlung erbracht werden können, übersteigt diesen Wert. Somit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung

Die Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 4.3 im Teil 1 und 6.3.1 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

Die Bestandsbeschreibung wurde entsprechend der Vorortbegehungen in den Jahren 2019 und 2020 durch den Entwurfsverfasser aktualisiert. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

¹¹ TGP-Trüper Gondesen Partner und Bioplan, 2008, Tarres-Resort Ostseebad Boltenhagen Faunistisches Gutachten

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung und in der Anlage 1 dargestellt.

Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (HzE).

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, ÖbVI, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, vom 21.08.2020; Koordinatensystem: ETRS 89; Höhenbezug: DHHN92 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89 sowie die Flächenbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen maßgebend.

8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des herbeigeführten Eingriffs ist den betroffenen Biotopen zur Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts zunächst eine Wertstufe und daraus abgeleitet ein Kompensationserfordernis zu zuordnen.

Die im Zuge der Biotopkartierung erfassten Biotope innerhalb des Plangebietes sind nachfolgend tabellarisch dargestellt. Gleichzeitig erfolgt die Zuordnung der entsprechenden Wertstufe gemäß Anlage 9, Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE). Zu den betroffenen Biotopen zählen solche, deren Funktionen von allgemeiner Bedeutung, d.h. Wertstufe ≤ 1 , sowie deren Funktionen von besonderer Bedeutung, d.h. Wertstufe > 1 sind.

Für Biotope mit Funktionen allgemeiner Bedeutung ist gemäß Punkt 2.4.1, Anlage 10, HzE bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne gemäß Tabelle 2, Punkt 2.4.1, Anlage 10, HzE zu wählen.



Abb. 16: Naturräumlicher Bestand

Tab. 1: Ermittlung Kompensationserfordernis (Tabelle 2, Punkt 2.4.1, Anlage 10, HzE)

Wert-ein-stufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	
Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).		

Für Biotope mit Funktionen besonderer Bedeutung ist gemäß Punkt 2.3 und 2.4.1, Anlage 10, HzE eine differenzierte Wertermittlung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs vorzunehmen.

Tab. 2: differenzierte Biotopwertanalyse

Standartkriterien	PWX	PSA
Regenerationsfähigkeit (gemäß Anlagen 7 und 9 HzE)	2	1
Gefährdetet Biotoptypen nach der Roten Liste (gemäß Anlagen 7 und 9 HzE)	1	1
Typische Artenausstattung nach Biotopkartierung (gemäß Anlage 7 der HzE)	3	3
gefährdete Arten (Pflanzen/Tiere) (gemäß Anlage 7 HzE)	1/2	1/2
höchste Einstufung der Standardkriterien	3	3
Bestimmung des Kompensationserfordernisses		
Mittlere Wertstufe (A) = Gesamtheit der Wertstufen der verwendeten Standardkriterien	2	1,75
Wertzahl (B) = 0,6fache der höchsten Wertstufe der Standartkriterien	1,8	1,8
A>B --> oberer Bereich, A=B --> mittlerer Bereich, A<B --> unterer Bereich	oberer Bereich	unterer Bereich
Kompensationserfordernis	3	2

Die Spanne für das Kompensationserfordernis für den Biotoptyp PWX liegt bei 2 - 3,5. Aufgrund des geringen Unterschiedes zwischen der mittleren Wertstufe (A) und der Wertzahl (B) wird anstelle des oberen Kompensationserfordernisse von 3,5 das mittlere, obere Kompensationserfordernis von 3,0 gewählt.

Tab. 3: Betroffene Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

Biotoptypnummer	Biotoptyp (Code)	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.10.5	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WSX)	1	1
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	2	3
13.3.2	Artenarmer Zierrasen (PER)	0	1
13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1	1
13.10.1	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PSA)	2	2
14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)	0	0,1
14.7.5	Straße (OVL)	0	0
14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV), Gebäude	0	0

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Waldfläche gemäß § 2 LWaldG und der Bereich der "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk" werden von der Planung nicht berührt und daher nicht bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung betrachtet.

Versiegelung

Mit der Errichtung einer Hotelanlage mit zugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen sowie hotelzugehörigen Ferienhäusern und Wohnhäusern sowie Erschließungsanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt hervorgerufen. Die maximal zulässige Versiegelung der einzelnen Sonstigen Sondergebiete (SO-Gebiete) wird durch die Festlegung von Grundflächenzahlen (GRZ) begrenzt. Innerhalb des SO Hotel (SO H) ist eine maximale Überschreitung der GRZ von 80 % für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Tiefgarage) zulässig. Innerhalb des SO Ferienwohnen und Dauerwohnen (SO F + D) ist eine maximale Überschreitung der GRZ von 50 % für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) zulässig. Nachfolgend wird die maximal zulässige Versiegelung der einzelnen Gebiete ermittelt.

Tab. 4: Maximal zulässige Versiegelung in den einzelnen Sondergebieten

Gebiet	Gesamtfläche [qm]	GRZ	Über- schreitung (Ü)	GRZ inkl. Ü	bebaubare Fläche max. [qm]	nicht überbaubare Fläche [qm]
SO H	8.247,70	0,35	0,80	0,63	5.196,05	3.051,65
SO F + D	21.846,00	0,25	0,50	0,38	8.192,25	13.653,75

Zusätzlich wird gemäß Anlage 10, Tabelle 2 der HzE ein Zuschlag für Versiegelung berücksichtigt. Demnach ist bei einer Vollversiegelung das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 und bei Teilversiegelung um 0,2 zu erhöhen.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Korrekturfaktor)

Als landschaftliche Freiräume werden bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastrukturen belastete Gebiete bezeichnet. Die Qualität der landschaftlichen Freiräume richtet sich nach der Lage von Biotopen in einem durch Störungen vorbelasteten oder einem nicht belasteten Raum. Bei einer vorhabenbedingten Betroffenheit eines störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes erfordert dies die Zunahme des Kompensationserfordernisses bzw. die Verringerung bei bereits vorbelasteten Landschaftsräumen.

Der hier betrachtete Landschaftsraum ist von den ruinösen Gebäuden und den angrenzenden Siedlungsbereichen gekennzeichnet. Insgesamt ist der betrachtete Landschaftsraum nicht als störungsfrei zu bezeichnen. Als nächstgelegene Störquelle sind die "Ostseeallee" und die "Tarnewitzer Huk" im Süden, die "Albin-Köbis-Siedlung" im Westen, die Wohnbebauung im Südosten und die "Strandpromenade" im Norden, die sich in einem Abstand von ≤ 50 m zum Vorhaben befinden, zu betrachten. Gemäß den Tabellen 4 und 5, Anlage 10, HzE ist bei diesem Abstand ein Korrekturfaktor von 0,75 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens (Wirkungsfaktor)

Vom Vorhaben bzw. Vorhabenort können erhebliche und negative Wirkungen auf die umgebenden Biotoptypen bzw. die Umwelt ausgehen. Diese Wirkungen äußern sich z.B. in Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen und Eutrophierung. Zur Ermittlung des Intensitätsgrades sind Wirkzonen zu bilden. Zur räumlichen Festlegung der Wirkzonen lassen sich die projektbedingten Auswirkungen mit der weitesten räumlichen Ausdehnung heranziehen. Im Bereich der Wirkzonen sind im Regelfall alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Für den hier betrachteten Untersuchungsraum sind dies konkret die Küstenbiotope im angrenzenden Strandbereich.

Bei den Küstenbiotopen handelt es sich um den Küstenschutzdeich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Diese spezielle Küstenschutzanlage besitzt die Funktion das Hinterland vor Hochwasserereignissen zu schützen. Das Betreten ist generell verboten. Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch zusätzliche Badegäste am intensiv genutzten Badestrand sind somit nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wird auf die Berücksichtigung des Wirkungsfaktors bei der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Ermittlung der Eingriffshöhe

Der vollständige Kompensationsbedarf errechnet sich nach Anlage 10, Punkt 2.4.1, HzE aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor verbalargumentativ hergeleiteten Einzelfaktoren.

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps (A) in qm	X	Kompensationswertzahl (K) des betroffenen Biotoptyps und ggf. in Addition zu berücksichtigender Faktor für Versiegelung (V)	X	Korrekturfaktor (KF)	=	Kompensationsflächen-äquivalent (KFÄ) in qm (Bedarf)
--	---	---	---	----------------------	---	--

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden einzeln für die künftigen Nutzungen ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Eingriffs durch künftige Sondergebiete

Planung	Code	A	GRZ inkl. Überschreitung	A max.	K	V	KF	KfÄ
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung								
SO-F+D	OBV	1.291,08	0,38	484,15	0	0	0,75	0,00
SO-F+D	PEU	9.451,66	0,38	3.544,37	1	0,5	0,75	3.987,42
SO-F+D	PSA	654,07	0,38	245,27	2	0,5	0,75	459,89
SO-F+D	PWX	1.033,96	0,38	387,74	3	0,5	0,75	1.017,81
SO-F+D	WXS	9.415,18	0,38	3.530,69	1	0,5	0,75	3.972,03
Zwischensumme		21.845,94		8.192,23				9.437,15
SO-H	OBV	1.724,80	0,63	1.086,62	0	0	0,75	0,00
SO-H	OVF	508,08	0,63	320,09	0,1	0,5	0,75	144,04
SO-H	PEU	2.316,15	0,63	1.459,17	1	0,5	0,75	1.641,57
SO-H	PSA	1.901,47	0,63	1.197,93	2	0,5	0,75	2.246,11
SO-H	PWX	539,27	0,63	339,74	3	0,5	0,75	891,81
SO-H	WXS	1.257,93	0,63	792,50	1	0,5	0,75	891,56
Zwischensumme		8.247,70		5.196,05				5.815,09
G+R*	PSA	156,49		156,49	2	0,5	0,75	293,41
G+R*	WXS	216,05		216,05	1	0,5	0,75	243,06
G+R*	PEU	55,06		55,06	1	0,5	0,75	61,94
Zwischensumme		427,60		427,60				598,41
VP**	OBV	344,54		344,54	0	0	0,75	0,00
VP**	PEU	2.089,86		2.089,86	1	0,5	0,75	2.351,09
VP**	PWX	213,48		213,48	3	0,5	0,75	560,38
VP**	WXS	1.185,63		1.185,63	1	0,5	0,75	1.333,83
Zwischensumme		3.833,50		3.833,50				4.245,30
Gesamtsumme		34.354,75		17.649,38				20.095,95
Verlust der Biotopfunktion								
SO-F+D	OBV	806,92			0		0,75	0,00
SO-F+D	PEU	5.907,29			1		0,75	4.430,47
SO-F+D	PSA	408,79			2		0,75	613,19
SO-F+D	PWX	646,23			3		0,75	1.454,01
SO-F+D	WXS	5.884,49			1		1,75	10.297,85
Zwischensumme		13.653,71						16.795,52
SO-H	OBV	638,18				0	0,75	0,00
SO-H	OVF	187,99				0,1	0,75	14,10
SO-H	PEU	856,98				1	0,75	642,73
SO-H	PSA	703,55				0	0,75	0,00
SO-H	PWX	199,53				3	0,75	448,94

Planung	Code	A	GRZ inkl. Überschreitung	A max.	K	V	KF	KFÄ
SO-H	WXS	465,43				1	0,75	349,08
Zwischensumme		3.051,65						1.454,85
Gesamtsumme		16.705,36						18.250,37
* G+R = Geh- und Radweg								
** VP = Verkehrsberuhigter Bereich – hotelinterne Erschließung, privat								

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung liegt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 18.250,37 qm KFÄ vor. Die Minderungsmaßnahmen sind noch zu berücksichtigen.

Tab. 6: Übersicht über die hervorgerufenen Eingriffe der einzelnen Nutzungen

Planung	qm KFÄ
SO F + D	26.232,67
SO H	7.269,94
G+R	598,41
VP	4.245,30
Gesamtkompensationsbedarf	38.346,32

8.4 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Plangebietes festgesetzt. Diese Maßnahmen beinhalten z.B. die künftigen Außenanlagen (nicht überbaubare Bereiche) der Hotelanlage sowie der hotelzugehörigen Ferienhäuser und Wohnhäuser und sind als Minderung des Eingriffs zu berücksichtigen. Im Allgemeinen erfüllen diese Maßnahmen nicht die Funktion von Kompensationsmaßnahmen, sondern dienen der landschaftsgerechten Einbindung von Bauvorhaben. Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind als Minderung des Eingriffs zu berücksichtigen:

Nicht überbaubare Bereiche

Auf den nicht überbaubaren Bereichen der geplanten Sondergebiete werden Grünflächen entstehen. Diese Flächen werden nach Umsetzung des geplanten Vorhabens dem Naturhaushalt zurückgeführt und daher als Minderungsmaßnahmen des Eingriffs in die Berechnung einbezogen. Aufgrund der gestalterischen Funktion der Maßnahme und der mittleren ökologischen Bedeutung für den Naturhaushalt wird eine Kompensationswertzahl von 0,7 angenommen.

Der Leistungsfaktor wird gemäß Anlage 10, Punkt 2.61 und Tabelle 6, HzE mit 0,5 berücksichtigt.

Tab. 7: Bilanzierung der Minderungsmaßnahmen

Minderungs- maßnahme	Flächenverbrauch A [qm]	Kompensations- wertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (= A x K x L [qm KFÄ])
SO F + D	13.653,71	0,7	0,5	4.778,80
SO H	465,43	0,7	0,5	162,90
			Gesamtsumme	4.941,70

Aus den oben aufgeführten Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4941,70 qm, das als Minderung des Eingriffs zu berücksichtigen ist. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 33.404,62 qm KFÄ.

Ausgleichsmaßnahmen

Im vorherigen Planverfahren wurde beschlossen, den erforderlichen Ausgleich multifunktional mit der im Rahmen der Waldumwandlung zu erbringenden Ersatzaufforstung zu leisten. Der multifunktionale Ausgleich innerhalb der 6,5 ha großen Aufforstungsfläche ist innerhalb des städtebaulichen Durchführungsvertrages zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Amt Klützer Winkel gesichert.

Die Wiederaufnahme des Planverfahrens beinhaltet keine wesentlichen Änderungen der vorherigen Planung. Insofern wird auch an der ursprünglich festgesetzten und beschlossenen Ausgleichsmaßnahme festgehalten.

Für die Umwandlung von 2,12 ha Wald zum Zwecke der Bebauung wurde als Ausgleich eine Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80 erbracht. Die von der vorliegenden Planung herbeigeführten Eingriffe können vollständig multifunktional innerhalb der Ersatzaufforstungsfläche kompensiert werden. Mit der Erstaufforstung eines naturnahen Laubwaldes auf einer Fläche von 6,5 ha kann ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 6,5 ha erbracht werden (siehe nachfolgende Tabelle). Es verbleibt somit kein weiteres auszugleichendes Kompensationsdefizit.

Tab. 8: externe Kompensationsmaßnahme

Gemarkung, Flur, Flurstück	Fläche A [ha]	Kompensations- maßnahme*	Ausgangsbiotop**, Biotopwert	Zielbiotop, Biotopwert*	Biotopwerterhöhung (Wertsteigerung W)	Kompensationsflächen- äquivalent [ha] KFÄ = A x W
anteilig Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80	6,5	1.1.1 Neuanlage naturnaher Wälder durch Erstaufforstung	ACL, 1	Laubholz- bestand heimischer Arten (WX), 2	1	6,5
*Quelle: Kompensationsmaßnahmen im Wald, Bewertung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) und nach der Ergänzung zum LBP-Leitfaden, Anlage 1, Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Oktober 2009 ** nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt ist als Ausgangsbiotoptyp Maisacker anzusetzen.						

8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Zusammenfassung

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind Baumrodungen notwendig. Davon betroffen sind sowohl Bäume, die als Waldbäume gemäß § 2 LWaldG zu bewerten sind, als auch Bäume außerhalb von Waldflächen.

Die Waldumwandlung für Flächen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete befindet sich derzeit noch im Vollzug, sodass es sich bei den innerhalb der Umwandlungsfläche noch vorhandenen Bäume nach wie vor um Waldbäume handelt. Diese Bäume unterliegen während der Aufstellung des Bebauungsplanes weder dem § 18 NatSchAG M-V noch der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die zur Waldumwandlung genehmigte Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Diese vorhandenen Bäume wurden zum aktuellen Zeitpunkt betrachtet und bewertet. Grundlage bildet die Vermessung vom August 2020 sowie ergänzende oder klarstellende Aufnahmen durch beauftragten Gutachter und eigene Aufnahmen des Entwurfsverfassers. Der Schutzstatus der Bäume wurde ermittelt und unter diesem Gesichtspunkt wurden die erforderlichen Baumfällungen bilanziert; es ist ein adäquater Ausgleich zu erbringen.

Für die Bäume wurden je nach ihrem Schutzstatus die Genehmigungen beim Landkreis, untere Naturschutzbehörde (für nach NatSchAG M-V geschützte

Bäume) oder bei der Gemeinde/ Amt Klützer Winkel (für die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Bäume) beantragt. Weiterhin wurden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Für die beantragte Fällung von 3 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützte Einzelbäume liegt die Genehmigung mit Schreiben vom 04.05.2021 vor.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.03.2021 war gutachterlich nachzuweisen, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume, in die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich nicht zu vermeiden sind, trotz der Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erhalten werden können. Dies betrifft die Bäume mit den Nummern: 816734, 816739, 81672-i, 81672-H, 81672-G, 816742, 816755, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775. Weiterhin war darzulegen, welche Schutzmaßnahmen für den Erhalt erforderlich sind.

Gemäß dem vorliegenden Baumgutachten mit Stand vom 06.09.2021 von Herrn Franiel¹² (nachfolgend als BAUMGUTACHTEN bezeichnet) ergibt sich folgender Sachstand:

- Für die beiden Eichen (Baum-Nr. 816734 und 816739) wurden in dem zu untersuchenden Bereich (gemäß nachfolgender Abbildung als „Eingriff in den Wurzelbereich“ dargestellte Flächen) „Wurzeln gefunden, die aber der Kraut- und Strauchschicht, sowie dem Nachbarbaum, der zur Fällung bestimmt ist, von der Wuchsrichtung zugeordnet werden konnten“ (vgl. BAUMGUTACHTEN).

Somit können Beeinträchtigungen oder Beschädigungen der beiden Eichen durch die Baumaßnahme ausgeschlossen werden. Für die beantragte Inanspruchnahme des Wurzelbereiches der beiden Eichen (Baum-Nr. 816734 und 816739) ist keine Grundlage für eine Ausnahmepflicht nach § 18 NatSchAG M-V gegeben. Die Bebauung im Wurzelbereich der beiden Eichen bedarf keiner Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Für die beiden Eichen ist gemäß Pflegeplan zum BAUMGUTACHTEN eine Kronenpflege durchzuführen.

- Im Rahmen der Untersuchung der drei Kiefern (Baum-Nr. 81672-i, 81672-H und 81672-G) wurden im Bereich der geplanten Bebauung Wurzeln gefunden. Die drei Kiefern „können langfristig erhalten werden und dem Objekt einen angemessenen Rahmen geben“ (vgl. BAUMGUTACHTEN). Für die drei Kiefern ist gemäß Pflegeplan zum BAUMGUTACHTEN eine Kronenpflege durchzuführen. Zur Vermeidung von Eingriffen in Wurzeln wird gutachterlich empfohlen, dass „bei Auffinden von Wurzeln, die Bettungsschicht/der Unterbau in der Schichtstärke verringert oder z. B. die Lage des Weges entsprechend umgeplant, d. h., verlagert wird“ (vgl. BAUMGUTACHTEN). Zudem sind die Hinweise der ZTV-Baumpflege zu beachten, „nach der keine Wurzeln ab Durchmesser 2 cm und größer abgetrennt werden dürfen. Das ist besonders in

¹² Baum-Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Ressort“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen – Ergänzung, von Thomas Franiel, Crivitz, vom 06.09.2021

windintensiven Bereichen und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit bei Auftreten von Starkwinden zu beachten" (vgl. BAUMGUTACHTEN).

- Für die Kiefern (Baum-Nr. 816742, 816754, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775) wurde „auf Wurzelgrabungen verzichtet, weil für die Bäume keine Reststandzeit auf Grund der Gefahrenlage gegeben ist“ (vgl. BAUMGUTACHTEN). Gegenüber der Erstkontrolle im Januar 2019 hat sich der Zustand der Bäume verschlechtert. Gemäß BAUMGUTACHTEN „sind einzelne Terminaltriebe bzw. Starkastausbrüche oder eine Kombination aus beiden Defekten in den Kronen zu verzeichnen“. Aufgrund von „notwendigen Baumentnahmen hat sich einerseits das gesamte Baumumfeld zum Negativen für die verbliebenen Bäume (in diesem Fall 'Kiefern') verändert und andererseits zu den in der Zwischenzeit eingetretenen Ausbrüchen geführt [...], wodurch „die Anfälligkeit der Bäume gegenüber Windbruch gewachsen“ ist (vgl. BAUMGUTACHTEN). „Da die Bäume zusammen aufgewachsen sind, ist die Schutzwirkung durch die Einzelbaumentnahme bzw. Skelettierung einzelner Kronen stark eingeschränkt oder komplett verloren gegangen. Die Folge sind vorzeitiger Abgang einzelner Gehölze, Verlust der Stand- und /oder Bruchsicherheit, wodurch die Verkehrssicherheit in Frage gestellt ist oder nicht wieder hergestellt werden kann. Bei Verlusten von > 40% (entspricht einem wirtschaftlichen Totalschaden) in der Folge von Wind-(Orkan)-Einwirkung in Kombination mit der Trockenheit der letzten drei Jahre ist eine erfolversprechende Entwicklung auch durch das Alter und den Grad der Schädigung am Standort nicht mehr gegeben“ (vgl. BAUMGUTACHTEN).

Die beantragte Inanspruchnahme des Wurzelbereiches der Kiefern (Baum-Nr. 816742, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775) und der Birke (Baum-Nr. 816755) wurde mit einem ergänzenden Antrag auf vollständige Rodung erweitert und bei der unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Der Ausgleich für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 - 5322.1-0). Gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses besteht keine Kompensationspflicht, wenn „Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben oder Sachen von bedeutendem Wert“ durchgeführt werden oder wenn „Bäume, die aufgrund natürlicher Ursachen [wie Alter, Baumkrankheiten] absterben oder abgestorben sind“.

Gemäß BAUMGUTACHTEN ist „eine erfolversprechende Entwicklung auch durch das Alter und den Grad der Schädigung am Standort nicht mehr gegeben“, sodass für die zu rodenden Kiefern (Baum-Nr. 816742, 816754, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775) kein Ausgleichserfordernis besteht.

- Aufgrund der sich nun ändernden Situation für die Bäume an der Ostseeallee, Baum-Nr. 816768 (Robinie), 816756 (Kiefer) und 816755 (Birke), d.h. Freistellung durch die zu rodenden Kiefern (Baum-Nr. 816754, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775), wurde der Erhalt der drei Bäume an der Ostseeallee gutachterlich geprüft. Entsprechend der Ergebnisse der Erstkontrolle im Januar 2017 wird folgende Einschätzung gemäß BAUMGUTACHTEN gegeben: „für die Robinie kann vom gleichen Status bei unveränderten Standortverhältnissen ausgegangen werden, bei aktueller Freistellung ist eine Baumentnahme zu empfehlen. Für die Kiefer muss eine

Fällung bei Freistellung ausgesprochen werden, da sie statisch instabil ist. Die Birke ist vermutlich soweit geschädigt, dass sie entnommen werden muss.“

Für die Bäume, Baum-Nr. 816768 (Robinie), 816756 (Kiefer) und 816754 (Kiefer), die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, wurde zusätzlich ein Ausnahmeantrag gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses besteht demnach für die Kiefer keine Kompensationspflicht. Ebenfalls besteht für die Birke (Baum-Nr. 816755) kein Ausgleichserfordernis.

Für die Rodung der Robinie sind zwei Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Aufgrund der nicht erforderlichen Kompensationspflicht für die Eichen (Baum-Nr. 816734 und 816739), Kiefern (Baum-Nr. 816742, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775) und Birke (Baum-Nr. 816755) reduziert sich der Ausgleichsumfang von 33 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume) um 3 Bäume auf 30 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume).

Für die zusätzlich zu rodenden Bäume, Baum-Nr. 816768 (Robinie), 816756 (Kiefer) und 816754 (Kiefer), besteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 2 Ausgleichspflanzungen. Demnach erhöht sich der Ausgleichsumfang von 30 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume) um 2 Bäume auf 32 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume).

In Ihrer Stellungnahme vom 06.10.2021 teilte die Untere Naturschutzbehörde die hausinterne Festlegung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume mit.

„[...] bei mehrstämmigen Bäumen [ist] nicht jeder Stämmeling einzeln auszugleichen [...], sondern die Kompensation [ist] auf Grundlage des Umfangs des dicksten Stämmelings zu ermitteln [...]. Gleiches gilt für die Ermittlung des Schutzstatus eines mehrstämmigen Baumes. Auch hier ist entscheidend, dass ein Stämmeling des betreffenden Baumes einen Stammumfang von mindestens 1 Meter aufweist, wenn der Kronenansatz unter 1,30 m liegt.“

Daraufhin wurde die Ermittlung des Kompensationsbedarfs geprüft. Bei den mehrstämmigen Bäumen war die Ermittlung des Kompensationsbedarfs demnach zu überarbeiten.

Eine Überarbeitung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs betrifft folgende mehrstämmige Bäume mit den Baum-Nr.: 816722, 816726, 816727, 81672-A, 816730, 816747 und 816768 (siehe nachfolgende Tabelle).

Demnach sind als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) (siehe nachfolgende Abbildung) insgesamt 24 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung). Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Stielsäuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata').

Weiterhin sind Ersatzzahlungen für 17 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 6.800,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Die Genehmigung liegt mit Datum vom 05.11.2021 vor.

Als Ausgleich für die Rodung von 3 Einzelbäumen (gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützt) sind Kompensationszahlungen für 9 Bäume in Höhe von je 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 1.350,00 Euro, an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu leisten.

Die Kompensationszahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 5 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*),
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Stielsäuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata').

Weiterhin sind Ersatzzahlungen für 2 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 800,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ehemalige Grünanlagen mit Altbaumbestand sowie Siedlungsgehölze. Dominierende Baumarten sind Eiche, Birke und Kiefer.

Der Baumbestand ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Die Bäume Nr. 816780 und 816781 wurden als Waldbäume bewertet. Sie stehen unmittelbar am Rand der für die Waldumwandlung genehmigten Fläche und bildeten nach graphischer Überprüfung augenscheinlich die ehemalige Waldgrenze.

Von einer Rodung sind 31 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen. Weiterhin erfolgen Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 5 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen.

Weiterhin ist die Rodung von 3 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich.

Zusätzlich ist die Rodung von 7 Bäumen erforderlich, für die gemäß Baumschutzkompensationserlass ein Ausgleichserfordernis besteht (siehe nachfolgende Abbildung).

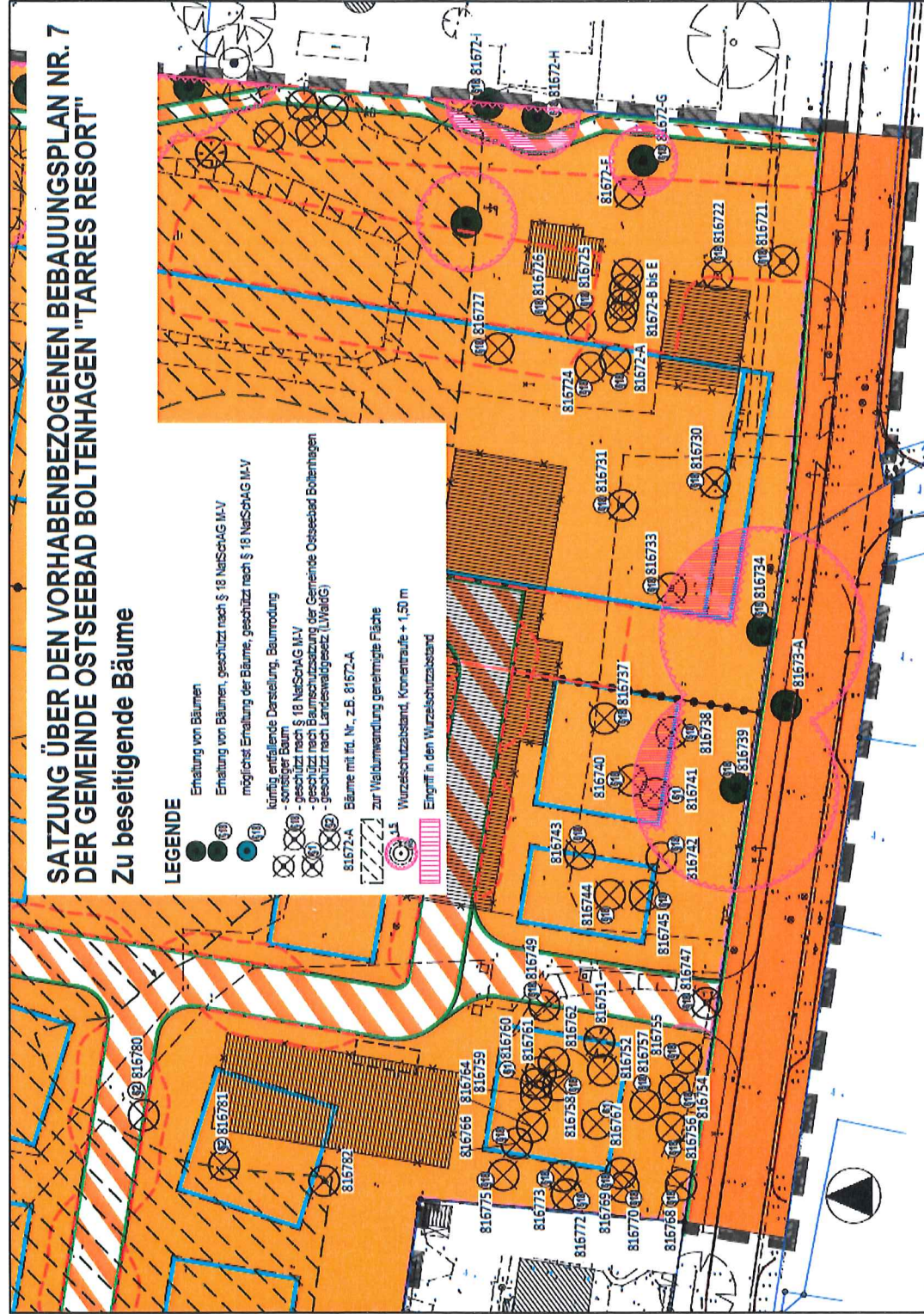


Abb. 17: Eingriffe in den Baumbestand

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser basieren auf der Vermessung vom August 2020 sowie Aufnahmen durch den Entwurfsverfasser.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen von > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume ein folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bilden die Vermessung und das städtebauliche Konzept. Als Wurzelbereich wurde die reale Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) gemäß Vermessungsplan zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,00 Euro pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 (Baumschutzsatzung) erfolgt entsprechend § 7 der Baumschutzsatzung.

Gemäß § 7 Absatz 3 der Baumschutzsatzung ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von größer 60 cm und kleiner 120 cm ein Ausgleich in Form von 3 zu pflanzenden Bäumen zu erbringen. Daraus ergibt

sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

„Ist die Pflanzung von Kompensationsbäumen ganz oder teilweise nicht möglich, ist eine Kompensationszahlung [an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen] zu leisten. [...] Die Höhe der Kompensationszahlung beinhaltet den Wert des jeweils zu fordernden Baumes einschließlich einer Pflanzkostenpauschale und beträgt für einen Kompensationsbaum 150,00 Euro. [...]“ (§ 7 Abs. 5 Baumschutzsatzung).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität Hochstämme mit Stammumfängen von 14 - 16 cm zu pflanzen (vgl. § 7 Abs. 3 Baumschutzsatzung).

Die Verpflichtung zur Kompensationspflanzung ist erfüllt, wenn die zu pflanzenden Bäume nach Ablauf der 3-jährigen Entwicklungspflege angewachsen sind. Der Ort und Zeitpunkt der Kompensationspflanzung sind durch den Antragsteller anzuzeigen (vgl. § 7 Abs. 4 Baumschutzsatzung).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Umsetzung des Ausgleichs entschieden.

Als Ausgleich für die Rodung von 31 und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sollen aufgrund der nur in geringer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen für Anpflanzungen sowohl Kompensationspflanzungen als auch Kompensationszahlungen erfolgen.

Nach erneuter Ermittlung des Ausgleichsumfangs für Baumrodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.10.2021 und unter Berücksichtigung des Bescheides der Unteren Naturschutzbehörde vom 05.11.2021 sind als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) nur noch 24 Ausgleichspflanzungen (anstelle von ursprünglich 33) und Ausgleichszahlungen für 17 Bäume (anstelle von ursprünglich 23) zu leisten.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich entschieden, die ursprünglich zum Ausgleich für die Rodung und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen festgesetzten Anpflanzstandorte innerhalb des Plangebietes (9 Stück) ebenfalls umzusetzen. Die 9 Standorte für Baumanpflanzungen, die nicht mehr als Ausgleich heranzuziehen sind, dienen der Begrünung des Plangebietes. Es wird hinsichtlich der Zuordnung der Baumstandorte auf die nachfolgende Abbildung hingewiesen.

Gemäß dem Bescheid der Naturschutzbehörde vom 05.11.2021 sind 24 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umzusetzen und für 17 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 6.800,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem

Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) verwendet werden. Für die Anpflanzungen sollen die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) bzw. Stielsäuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*) verwendet werden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sowie in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung der 3 gemäß § 1 Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume sollen aufgrund der nur in geringer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen für Anpflanzungen ausschließlich Kompensationszahlungen erfolgen.

Demnach ist für 9 Bäume eine Kompensationszahlung in Höhe von 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 1.350,00 Euro an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu leisten.

Die Kompensationszahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sollen aufgrund der nur in geringer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen für Anpflanzungen sowohl Kompensationspflanzungen als auch Kompensationszahlungen erfolgen.

Demnach sollen 5 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umgesetzt werden und für 2 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 800,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) verwendet werden. Für die Anpflanzungen sollen die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) bzw. Stielsäuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*) verwendet werden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen dargestellt.

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen. Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

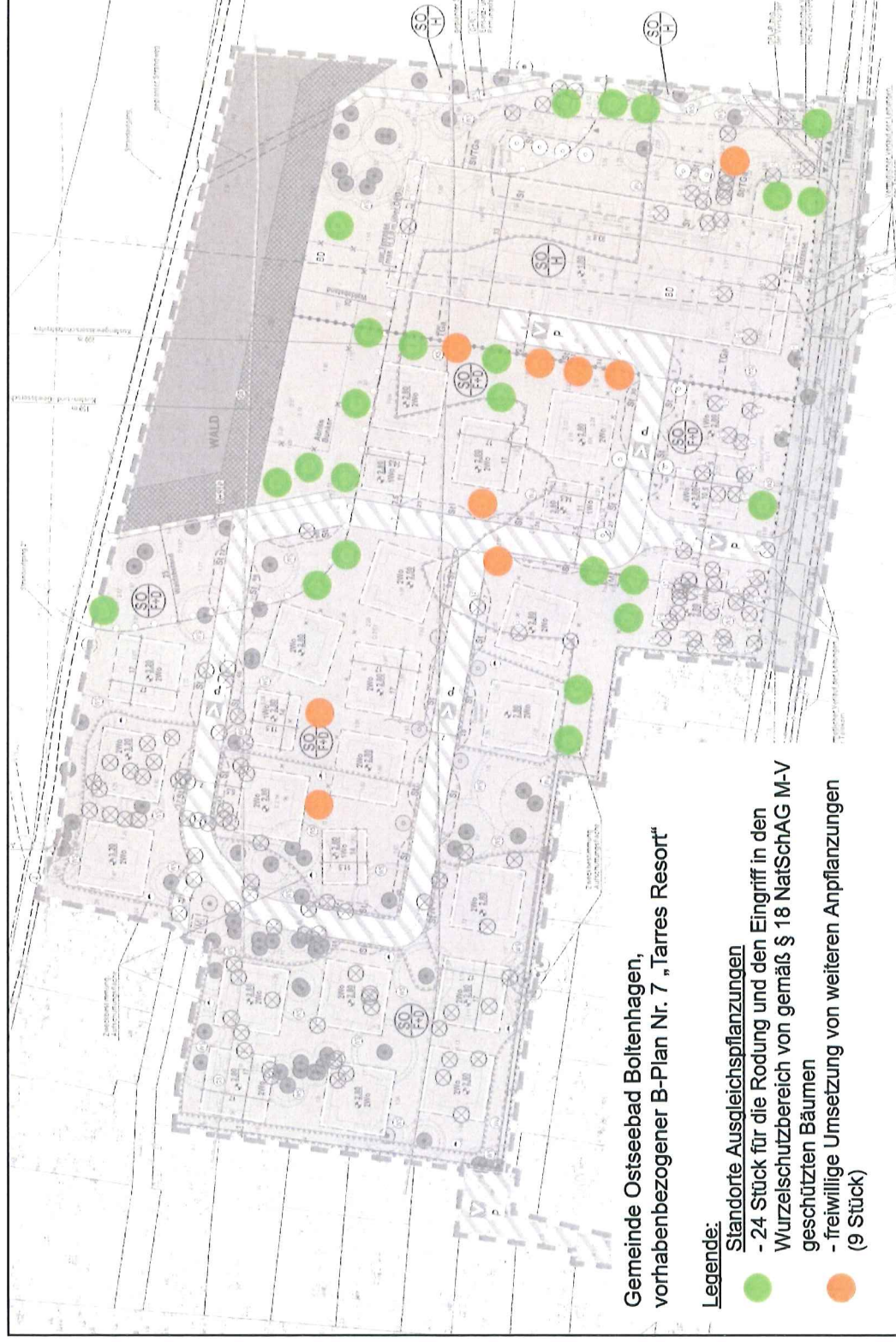


Abb. 18: Auszug Planzeichnung mit Darstellung der Standorte der Ausgleichspflanzungen gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 05.11.2021 und freiwilligen Anpflanzungen im Plangebiet, unmaßstäblich

Tab. 9: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Baum Nr. Franiel	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]	Schutz nach STU [§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchatzg, §2 = §2 LWaldG]	Lage [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrfläche, BSO = Baugrenze SO]	Planung Stand [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze/naher Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompErläss STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)	Eingriff Wurzelbereich m²	Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %	Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
816721	Stieleiche	0,7	220	16	219	§18	TG	R		1:2				2	1	1
					201	§18	TG	R		1:2				2	1	1
					195	§18	TG	R					***			
816722	Stieleiche	1	314	20	195	§18	TG	R					***			
816724	Stieleiche	0,5	157	14	198	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816725	Stieleiche	0,6	188	18	228	§18	TG	R		1:2				2	1	1
					186	§18		R		1:2				2	1	1
816726	Stieleiche	0,5	157	18	160	§18	TG	R					***			
					186	§18		R		1:2				2	1	1
816727	Stieleiche	0,5	157	18	155	§18	BSO	R					***			
					128	§18		R					***			
81672-A	Sandbirke	0,2	63	6	130	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
81672-B	Hainbuche	0,2	63	10	44	kein	TG	R								

Baum Nr. Franiel	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]	Schutz nach STU §18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 L WaldG	Lage [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	Planung Stand [R = Rodung, E = Erhaltung, E-W = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze/naher Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompl. STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)	Eingriff Wurzelbereich m²	Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %	Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
81672-C	(Heckenstruktur)	0,2	63	10	45	kein	TG	R								
81672-D		0,2	63	10	59	kein	TG	R								
81672-E		0,2	63	10	57	kein	TG	R								
81672-F	Sandbirke	0,2	63	5	79	kein	TG	R	x	1:1				1	1	-
81672-G																
	Gemeine Kiefer	0,3	94	6	112	§18	SO	E-W			63,6	17,82	28,01	0,56	0,56	-
81672-H	Gemeine Kiefer	0,7	220	8	214	§18	SO	E-W			95	25,59	26,93	0,54	0,54	-
81672-I	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	189	§18	SO	E-W			95	21,04	22,14	0,44	0,44	-
					111	§18		R		1:1				1	1	-
816730	Sandbirke	0,6	188	10	96		BSO	R	x				***			
816731	Stieleiche	0,6	188	10	249	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816733	Stieleiche	0,7	220	14	221	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816734	Stieleiche	1	314	24	350	§18	SO	E-W			573	85,11	14,86		*	
816737	Stieleiche	0,6	188	12	213	§18	BSO	R		1:2				2	1	1

Baum Nr. Franiel	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]	Schutz nach STU [§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 LWaldg]	Lage [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	Planung Stand [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze/naher Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompeKlass STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)	Eingriff Wurzelbereich m²	Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %	Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelbereich [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
816738	Sandbirke	0,3	94	6	128	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
816739	Stieleiche	1	314	24	345	§18	SO	E-WS			573	59,31	10,36		*	
81673-A	Stieleiche	0,2	63	8	61	kein	Straße	E								
816740	Sandbirke	0,3	94	4	107	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
816741	Sandbirke	0,3	94	4	89	§1	BSO	R		3				3	3	-
816742	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	161	§18	nahe BSO	R		1:2					**	
816743	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	194	§18	nahe BSO	R		1:2				2	1	1
816744	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	149	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
816745	Gemeine Kiefer	0,8	251	10	275	§18	BSO	R		1:3				3	1	2
816747	Robinie				275	§18		R		1:3				3	1	2
816749	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	192	§18	V	R					***			
		0,8	251	12	265	§18	V	R								
		0,5	157	10	192	§18	V	R		1:2				2	1	1

Baum Nr. Franiel	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]	Schutz nach STU §18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 LWaldg]	Lage [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	Planung Stand [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze/naher Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKategorie STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)	Eingriff Wurzelbereich m²	Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %	Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
816751	Sandbirke	0,2	63	4		kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816752	Sandbirke	0,2	63	4		kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816754	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	172	§18	SO	R		1:2					**	
816755	Sandbirke	0,4	126	6	149	§18	SO	R		1:1					**	
816756	Gemeine Kiefer	0,4	126	8	139	§18	SO	R		1:1					**	
816757	Gemeine Kiefer	0,4	126	8	135	§18	SO	R		1:1				1	1	-
816758	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	213	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816759	Sandbirke	0,2	63	4	79,8	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816760	Sandbirke	0,2	63	4	84,5	§1	BSO	R		3				3	3	-
816761	Sandbirke	0,2	63	4	79,8	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816762	Sandbirke	0,2	63	4	59,5	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816764	Stieleiche	0,2	63	4	68,5	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816766	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	178	§18	BSO	R		1:2				2	1	1

Baum Nr. Franiel	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]	Schutz nach STU (§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchutzg, §2 = §2 LWaldG)	Lage [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	Planung Stand [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	Ausgleich da innerhalb/naher Baugrenze/naher Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompErlasst STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)	Eingriff Wurzelschutzbereich m²	Anteil Eingriff Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich %)	Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
816767	Stieleiche	0,2	63	6	95	§1	BSO	R	x	3				3	3	-
816768	Robinie	0,5	157	10	111	§18	SO	R		1:1				1	1	-
816769	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	157	§18	nahe BSO	R		1:2	133	24,60	18,53		**	
816770	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	182	§18	SO	R		1:2	133	20,88	15,73		**	
816772	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	172	§18	SO	R		1:2	133	12,90	9,72		**	
816773	Gemeine Kiefer	0,3	94	6	132	§18	SO	R		1:1	63,6	18,91	29,72		**	
816775	Gemeine Kiefer	0,4	126	6	167	§18	SO	R		1:2	63,6	9,34	14,68		**	
816780	Stieleiche	0,7	220	12	240	§2	V	R								
816781	Sandbirke	0,6	188	10	201	§2	BSO	R								
816782	Stieleiche	0,6	188	16	230	§2	nahe BSO	R								

[illegible]

8.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung Bestand/Planung)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergibt sich ein Eingriffsumfang von 33.404,62 qm KFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 33.404,62 qm KFÄ kann vollständig multifunktional innerhalb der Ersatzaufforstungsfläche für die Waldumwandlung kompensiert werden.

Die Erstaufforstung ist bereits erfolgt, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden kann (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Umsetzung von insgesamt 29 Ausgleichspflanzungen und der Ersatzzahlung für insgesamt 17 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 7.600,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg, sowie Kompensationszahlungen für insgesamt 9 Bäume in Höhe von 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 1.350,00 Euro an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Eingriff (Rodung und Eingriff in den Wurzelschutzbereich) in den gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. gemäß § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten sowie nicht geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

Tab. 10: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 33.404,62 qm KFÄ	Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80 6,5 ha KFÄ
- Eingriffe in den Baumbestand	- Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
33.404,62 qm KFÄ	6,5 ha KFÄ
29 Ausgleichspflanzungen: - davon 24 (§ 18 NatSchAG M-V), - davon 5 (ohne Schutzstatus), Ersatzzahlung für 28 Bäume - davon 17 (§ 18 NatSchAG M-V), - davon 9 (§ 1 Baumschutzsatzung), - davon 2 (ohne Schutzstatus)	- 29 Ausgleichspflanzungen im Plangebiet innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO Hotel und SO F + D (Flurstück 9/80 der Flur 3 in der Gemarkung Tarnewitz) - Ersatzzahlung für 19 Bäume (für 17 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V und 2 Bäume ohne Schutzstatus) in Höhe von 7.600,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg - Kompensationszahlungen für 9 Bäume (§ 1 Baumschutzsatzung) in Höhe von 1.350,00 Euro an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den entsprechenden Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung bzw. Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Durch die Naturschutzgenehmigung mit Datum vom 05.11.2021 ist die Genehmigung erteilt für:

„die Fällung von 31 Bäumen auf dem Flurstück 9/80 der Flur 3 in der Gemarkung Tarnewitz. Die Bäume sind in der Anlage zu diesem Bescheid durch ein schwarzes Kreuz und das Symbol „§18“ gekennzeichnet“ und für die „Beeinträchtigung von 5 Bäumen im Wurzelbereich. Der beeinträchtigte Wurzelbereich ist in der Anlage 1 zu diesem Bescheid rot schraffiert dargestellt.“

Die Naturschutzgenehmigung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Auflagen der Naturschutzgenehmigung sind zu beachten. Die Auflagen 3 beinhaltet die Ersatzgeldzahlungen. Nachfolgend werden auszugsweise die Auflagen 1, 2 sowie 4 bis 8 aus der Naturschutzgenehmigung aufgeführt.

„1. Auf dem Flurstück 9/80 der Flur 3 in der Gemarkung Tarnewitz sind 24 einheimische, standortgerechte Bäume (Stammumfang 16/18 cm, 3-mal verpflanzt) folgender Arten: Feld-Ahorn (Acer campestre) , Sand-Birke (Betula pendula), Hain- buche (Carpinus betulus), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) , Schwedische Mehl- beere und Stiel-Eiche (Quercus robur) bis zum 30.11.2023 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft mit einem für die jeweilige Baumart natürlichen Habitus zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Standorte der Anpflanzungen sind in der Anlage 2 zu diesem Bescheid gekennzeichnet.

2. Die Ausführung der Anpflanzung ist mir unverzüglich schriftlich anzuzeigen.“

„4. Bei der Ausführung der Arbeiten sind Vorschriften zum Baumschutz der DIN 189201 und der RAS-LP42 einzuhalten.

5. Die Stämme des zu erhaltenden Baumbestandes sind während der Bauzeit mit einem Stammschutz zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist nicht unmittelbar auf den Wurzelanläufen aufzusetzen und gegen den Stamm abzupolstern.

6. Im unversiegelten Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von Bäumen sind das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie anderweitige Aufschüttungen und Ablagerungen, Auf- träge und Abgrabungen unzulässig. Der unversiegelte Wurzelbereich ist nicht zu befahren.

7. Zur Vermeidung vor artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sind die Fällmaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auszuführen.

8. Die Fällmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu flankieren. Sofern Individuen oder Lebensstätten von besonders oder streng geschützten Arten angetroffen werden, sind entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaß- nahmen zu veranlassen. Diese sind zu protokollieren und der UNB auf Verlangen in Kopie zu übergeben.“

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 Satz 2 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels zur Festlegung baulicher Maßnahmen an den Gebäuden in Form einer schalltechnisch sicheren Dimensionierung. Der Nachweis erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.
- Ausführung der Stellplatzflächen sowie der Fahrbahnen mit asphaltierter Oberfläche.
- Hinweise zu den Maßnahmen zum Lärmschutz, die im Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind, und nicht festgesetzt werden können, wie z.B. Betriebszeiten. Verankerung im Durchführungsvertrag.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Festsetzung des Wurzelschutzbereiches vorhandener Bäume.
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen.
- Hinweis zum Gehölzschnitt und zur Gehölzbeseitigung.
- Festsetzung zur Beleuchtung zwecks Verhinderung einer übermäßigen Lockwirkung auf nachtaktive Insekten und Falter,
- Über den Bebauungsplan hinaus kann das Kollisionsrisiko von Vögeln an den Glasflächen der geplanten Hotelanlage durch geeignete Maßnahmen, wie reduzierte Spiegelungen der Glasflächen, Strukturen in den Glasflächen, keine Glasflächen über Eck, etc, teilweise vermieden bzw. reduziert werden. Auch bewegliche Außenjalousien können als Maßnahme eingebaut werden. Da sich das Projekt derzeit noch in der Planungsphase befindet und der sommerliche Wärmeschutznachweis erst zeigen wird, welche Maßnahmen (wie z.B. Jalousien) zu treffen sind, wird zum Zeitpunkt des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 diesbezüglich keine Festsetzung oder kein Hinweis getroffen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

- Festsetzung zum Ausgleich vorhandener Fledermausquartiere durch Gebäudeabriss: Anbringen von 10 Kästen am geplanten Hotelgebäude.
- Vermeidungsmaßnahmen – Abrissarbeiten: Durchführung im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar, um die Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse auszuschließen. Vor Beseitigung Besatzkontrolle.
- Vermeidungsmaßnahmen – Gehölzfällung/ -rodung: Fällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar, um die Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse an Gehölzen auszuschließen. Besatzkontrolle. Fortsetzung bauvorbereitender Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit

begonnen wurden, nur ohne Unterbrechung.

- Vermeidungsmaßnahmen – ökologische Baubegleitung: durch Fachgutachter.

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche:

- Festsetzung der GRZ und Beschränkung der Festsetzung auf das notwendige Maß.
- Festsetzung der Baugrenze.

Maßnahmen zum Bodenschutz

- Lagerung von Oberböden während der Bauphase und Wiederverwertung im Baugebiet entsprechen den Vorgaben des § 202 BauGB,
- um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind während der Baudurchführung möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser ist vorzunehmen.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind.

Maßnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft

- Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine signifikanten Veränderungen auf regional-klimatischer Ebene. Ein Bedarf an Vermeidungs- und/ oder Minimierungsmaßnahmen ergibt sich nicht.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen,
- Festsetzung der GRZ,
- Regelungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölze.

Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Betroffenheit eines Bodendenkmals (mögliche Überreste der ehemaligen Flugzeugerprobungsstation). Rechtzeitige Anzeige des Beginns der Tiefbauarbeiten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Emissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Im Geltungsbereich ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens realisiert (Anbringung von Fledermaushöhlenkästen im Küstenschutzwald; Anbringung von Fledermausflachkästen und – fassadenkästen an den Gebäudefassaden des kommunalen Bauhofs Boltenhagen, Anbringung von Nistkästen für Höhlen, Halbhöhlenbrüter und Baumläufer sowie für Dohlen im Küstenschutzwald; Anbringung von Nischenbrüter- und Nisthöhlen im Waldgebiet Christinenfeld; Herstellen eines Fledermauswinterquartiers im ehemaligen Bunker; Anbringung von Nisthilfen für Rauchschwalben am Gebäudebestand Welzin).

Festsetzung von internen Ausgleichsmaßnahmen:

- Für die Rodung von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 NatSchAG M-V und Bäumen ohne Schutzstatus) wurden innerhalb des Geltungsbereiches

- Ersatzpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Ausgleichszahlung.
Minderungsmaßnahme:
- Festsetzung von Anpflanzflächen (Heckenanpflanzung) und Baumanpflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des flächenhaften Eingriffs

- Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.
- Ort des Ausgleichs: Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80.
- Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 33.404,62 m² KfÄ (Kompensationsflächenäquivalent).

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wurde bereits im Jahr 2009 zur Satzung beschlossen. Jedoch wurde die Satzung nicht rechtskräftig und das Planaufstellungsverfahren wurde fortgeführt. Im Rahmen der Verfahrenswiederaufnahme 2017 wurden keine wesentlichen Änderungen gegenüber der vorherigen Planung vorgenommen. Mit der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes 2020 wurde der Entwurf überarbeitet; die Zielstellung der Errichtung einer Hotelanlage wird nach wie vor weiterverfolgt.

Bereits in ihrem Flächennutzungsplan 2006 stellt die Gemeinde ein sonstiges Sondergebiet Hotel dar. Nach Norden und nach Westen wurde hier eine Parkanlage als Planungsziel dargestellt. Mit der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die planerische Zielstellung der Hotelanlage weiterverfolgt. Die Sondergebietsfläche wurde nun auf die einst für die Parkanlage vorgesehene Fläche erweitert. Eine Waldfläche wurde im Norden dargestellt.

Die Gemeinde strebte mit der Ausweisung der Baugebietsfläche für ein Hotel eine weitere qualitätsorientierte Entwicklung ihres touristischen Angebotes an. Zum Zeitpunkt des Beginns der Planung war die Kapazität im Hotelbereich und der damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktur unterrepräsentiert (entnommen: Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Punkt 1).

Der Standort ist küstennah mit Bezug zur Ostsee und zum Ostseestrand. Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Die infrastrukturellen Anlagen der Hotelanlage können auch von Anwohnern und anderen Gästen des Ostseebades genutzt werden. Der vorhandene städtebauliche Missstand wird im Zuge der Realisierung des Hotelprojektes beseitigt, was zu einer Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes beiträgt.

Insbesondere aufgrund der Nähe zur Ostsee wurde wohl hier die Etablierung einer Hotelanlage seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt. Eine andere Nutzung am Standort wurde seit dem Vorliegen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2006 nicht verfolgt. Im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wurde immer die Hotelnutzung verfolgt.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Planungsziele zuletzt mit dem Entwurf 2020 überprüft und im Hinblick auf eine bessere Verträglichkeit mit der Umgebung wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und verändert.

Im Jahr 2017 war die Errichtung eines wesentlich größeren Hotels mit einer 5-geschossigen Bebauung als Zielsetzung gegenüber dem erneuten Entwurf 2020 enthalten. Die weiteren Gebäude (2017) waren als 3-geschossige Gebäude (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) vorgesehen.

Die Zielsetzungen wurden 2019 neu formuliert und als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das städtebauliche Konzept durch die Gemeindevertretung beschlossen (Beschluss der Gemeindevertretung vom 05. März 2020). Diese Zielsetzungen stellen sich wie folgt dar (gemäß Anlage "Planerische Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Tarres Resort" – Stand: November 2019):

- Errichtung eines Hotels mit 4 Vollgeschossen und insgesamt maximal 78 Studios (Erweiterung auf 92 Studios bei gleicher Fläche und Bettenanzahl möglich),
 - Errichtung von 23 Doppelhäusern mit insgesamt maximal 46 Doppelhaushälften (max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und
 - Errichtung von 4 Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.
- Insgesamt ergaben sich auf dieser Basis 528 Betten.

Im Zuge des Voranschreitens der Planung des städtebaulichen Konzeptes wurden diese Kapazitäten wie folgt angepasst und liegen in dieser Form dem Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde (Stand 01. Juli 2020):

- Errichtung eines Hotels mit 4 Vollgeschossen und insgesamt maximal 78 Suiten (Erweiterung auf 92 Suiten bei gleicher Fläche und Bettenanzahl möglich),
- Errichtung von 20 Doppelhäusern mit insgesamt maximal 40 Doppelhaushälften (maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) und
- Errichtung von 4 Einzelhäusern mit 1 Wohneinheit je Einzelhaus,
- Errichtung von 2 Einzelhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- Errichtung eines sogenannten Co-Living-Hauses zur Unterbringung von Angestellten des Hotels mit einer Wohneinheit mit insgesamt 10 Zimmern.

Insgesamt ergeben sich auf dieser Basis 493 Betten.

Die Kapazitäten aufgrund der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes sind von den Kapazitäten zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses (528 Betten) gedeckt, da sie etwas dahinter zurückbleiben.

Die vorhandene städtebauliche Umgebung soll berücksichtigt werden. Die Einzel- und Doppelhäuser sind nun (2020) mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss versehen und arrondieren die vorhandene Bebauung an der Albin-Köbis-Siedlung. Das Hotelgebäude ist mit maximal 4 Vollgeschossen vorgesehen; die Errichtung von technischen Aufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe wurde begrenzt.

Zuletzt wurde im Jahr 2020 eine verkehrstechnische Untersuchung für das "Tarres Resort" erstellt. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsmengen für die gutachterliche Beurteilung des Schallschutzes ermittelt. Darüber hinaus wurde die geplante Zufahrt für das "Tarres Resort" unter Berücksichtigung der derzeitigen Verkehrssituation betrachtet. Unter Berücksichtigung der abbiegenden Hauptstraße in Richtung

Tarnewitz (Dorf) wurde der Abstand der Zufahrt zum "Tarres Resort" zum Knotenpunkt "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk"/ "Tarnewitzer Chaussee" vergrößert. Damit werden verbesserte Verhältnisse für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geschaffen; insbesondere der Busverkehr ist nun besser möglich und die Einsicht in die Straße ist insbesondere für ausfahrende Fahrzeuge aus dem "Tarres Resort" besser gegeben. Es handelt sich hierbei um die Zufahrt zu den hotelzugehörigen Apartmenthäusern. Und in diesem Zuge konnte es auch gelingen, eine Eiche zu erhalten, die ansonsten zur Fällung vorzusehen war. Die Zufahrt zum Hotel selbst mit der Zufahrt zur Tiefgarage bedurfte keiner Änderung, weil sie außerhalb des Sichtbereiches der abbiegenden Hauptstraße ist.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Analyse der Schutzgüter liegen neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen die Aussagen der gefertigten Fachgutachten (vgl. Pkt. 11.4) zugrunde. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Bei der Erfassung und Zusammenstellung der Angaben und mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine Schwierigkeiten verbunden.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und

Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu sichern.

Schutzgut Boden/ Fläche

Die Sicherung der GRZ und damit die zulässige Versiegelung erfolgt durch die Verfahrensbeteiligten und die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an die untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen.

Natura 2000-Schutzgebiete und Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Maßnahmen festgelegt, die erforderlich sind, um erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt in Folge der Durchführung des Bauleitplanes auszuschließen. Diese werden im Teil B – Text entsprechend als Hinweise hinterlegt, da sie nicht innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden; jedoch Voraussetzung für dessen Realisierung sind. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt durch städtebauliche Verträge. Vor dem Abschluss des Planverfahrens wurde gesichert, welche Maßnahmen und bis zu welchem Zeitpunkt umgesetzt werden. Verantwortlich für die Regelung ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die finanziellen Aufwendungen trägt der Vorhabenträger. Der unterzeichnete städtebauliche Vertrag, in diesem Fall Durchführungsvertrag, wurde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die Kontrolle zur Sicherung der Schutzanforderungen für das NSG liegt bei der zuständigen Behörde, untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Einhaltung der Anforderungen zum Schutz der Natura 2000-Schutzgebietskulisse liegt bei der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sichert auch hier durch städtebaulichen Vertrag/ Durchführungsvertrag die Realisierung der festgelegten Maßnahmen (Informationstafeln, Barrieremaßnahmen) und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ist die durch einen Vorhabenträger geplante Errichtung einer Hotelanlage auf dem Grundstück der ehemaligen Militärliegenschaft zwischen "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk" und Strandpromenade. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage, bestehend aus einem Hauptgebäude und mehreren Hotelapartmentgebäuden und touristischer Infrastruktur in Form von Sport-, Wellness- und Gastronomieangeboten. Die Wohnnutzung wurde im Bereich der Apartments untergeordnet integriert.

Ziel der Gemeinde ist es, die durch den langjährigen Leerstand der Gebäude entstandene Brachfläche (Konversionsfläche), die einen städtebaulichen Missstand innerhalb des Ostseebades darstellt, einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde Rechnung getragen, der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf einer ehemaligen militärisch genutzten Fläche umgesetzt, die bereits Flächenversiegelungen und leerstehende Bausubstanz aufweist.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Baumbestand notwendig. Es handelt sich hierbei um nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, um Bäume, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unterliegen, sowie um Bäume ohne Schutzstatus. Die entstehenden Baumverluste werden vollständig durch Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes und durch Ausgleichszahlungen ausgeglichen.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es neben der Beseitigung des brachgefallenen Gebäudebestandes und dem Rückbau von Flächenversiegelungen zu einer Überbauung dieser Flächen und von bisher unbebauten/unversiegelten Freiflächen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und festgelegt. Im Zusammenhang mit der Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstungen wurden bereits durchgeführt. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen zur Erstaufforstung ist geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung bis zu 1,76 ha ermöglicht. Der durch den flächenhaften Eingriff in die Natur entstandene Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf Flächen, die aufgrund der Waldumwandlung aufgeforstet wurden, ausgeglichen. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 33.404,62 m² KfÄ (Kompensationsflächenäquivalent).

Durch Eingriffe in den Boden kann zusätzlich eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bodendenkmale entstehen. Vor Beginn von Erdarbeiten, die in diesen Bereichen stattfinden, ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die zu

beachtenden Schutzmaßnahmen zur Bergung und archäologischen Dokumentation der Bodendenkmale werden von der zuständigen Behörde festgelegt und kontrolliert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ist mit den Schutzziele und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete und des Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ vereinbar.

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete ließen sich nicht von vornherein ausschließen. Deshalb wurden für die Schutzgebiete FFH-Verträglichkeitsprüfungen erstellt. Darin wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des BSG und des GGB geprüft und bewertet.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck, den Erhaltungszielen und den maßgeblichen Bestandteilen des GGB „Wismarbuch“ (DE 1934-302) und des BSG „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurde im Rahmen der FFH-VU für die jeweiligen Schutzgebiete überprüft. Es werden projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit zum Dünenschutz und zur Sicherung der Tarnewitzer Huk durchgeführt und realisiert. Im Ergebnis der Untersuchungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile festgestellt. Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen ist somit nicht erforderlich.

Die im Zusammenhang mit den Verträglichkeitsuntersuchungen erstellten Gutachten werden der Begründung als Anlage beigelegt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der FFH-Verträglichkeit können realisiert und umgesetzt werden; die Kontrolle der Maßnahmen unterliegt einer Überwachung und einem Monitoring. Die Absicherung der finanziellen Aufwendungen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

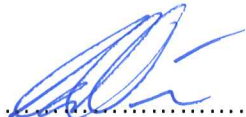
- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (Nachtrag), B-Plan Nr. 7 „Tarres“ im Ostseebad Boltenhagen LK Nordwestmecklenburg, Büro Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Heiligenhagen, Stand: 23.09.2020.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Stand: 01.12.2020, überarbeitete Fassung 21.06.2021.
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Stand: 01.12.2020, überarbeitete Fassung 16.06.2021.
- Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, Stand: 12.10.2020.
- Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Resort“, Ostseebad Boltenhagen, UmweltPlan, Stralsund, Stand: Oktober 2020.
- Kontrollbericht und Baumliste, Thomas Franiel Sachverständiger ö.b.v., Stand 22.08.2020.
- Baumbiologisches Kurz-Gutachten über mögliche Wurzelschädigungen im Zuge von Aufschüttungen am Standort Ostseeallee in 23946 Boltenhagen, BV Tarres Resort, ö.b.v. Sachverständiger Thomas Franiel, Crivitz, vom 21.08.2020.
- Baum-Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Tarres Ressort“ der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen – Ergänzung, von Thomas Franiel, Crivitz, vom 06.09.2021, ergänzt am 16.09.2021.
- Statusbericht Brutvogelerfassung, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, Tarres Resort Ostseebad Boltenhagen, BSc Paul Blei-Landschaftsökologie, Stand Juli 2019.
- Statusbericht II Fledermauserfassung zu Winterquartieren Stand der Vermeidungsmaßnahmen, Tarres Resort Ostseebad Boltenhagen, BSc Paul Blei-Landschaftsökologie, Stand Oktober 2019.
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff Oktober 2020).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2019, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm.
- DWD (2018): Klimareport Mecklenburg-Vorpommern, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 52 Seiten.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ...18.10.2021...gebilligt

Ostseebad Boltenhagen, den...25.11.2021...



Raphael Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

07.01.2023

TEIL 4 Anlagen

- Anlage 1: Karte Naturräumlicher Bestand
- Anlage 2: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der gesetzlich geschützten Biotope
- Anlage 3: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des GGB "Wismarbucht"
- Anlage 4: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des SPA "Wismarbucht und Salzhaff"
- Anlage 5: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des NSG "Tarnewitzer Huk"
- Anlage 6: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen"
- Anlage 7: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der Biotop- und Nutzungstypen

1) WM30000HW/00500
Biotopname: Offenwasser Bodden
Gesetzesbegriff: Bodden mit
Verlandungsbereichen

2) WM06693
Biotopname: Feuchtbrache im Nordwesten
der Tarnewitzer HUK
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und
Riede; Salzwiesen; Naturnahe Sümpfe

3) WM09486
Biotopname: Kleine Feuchtbrache im
Norden der Tarnewitzer HUK
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und
Riede; Salzwiesen

4) WM09488
Biotopname: Große Feuchtbrache im
Norden der Tarnewitzer HUK
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und
Riede; Naturnahe Sümpfe; Salzwiesen;
Dünen

Plangeltungsbereich
VB-Plan Nr. 7

5) WM06691
Biotopname: Baumgruppe; Birke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

6) WM06678
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke

7) WM06676
Biotopname: Hecke
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke

8) NW06672
Biotopname: permanentes Kleingewässer;
Torfstich; verbuscht; Gehölz
Gesetzesbegriff: Torfstiche, einschl. der
Uferveg.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Anlage 2: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und
der gesetzlich geschützten Biotope
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Freischütz-Straße 11
23936 Gravenstein
Tel. 03881/705-0
Fax 03881/705-50

Planungsstand
November 2020

DE 1934-302
GGB „Wismarbucht“

Plangeltungsbereich
VB-Plan Nr. 7

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Anlage 3: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und
des GGB „Wismarbucht“

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand
November 2020

DE 1934-401
SPA „Wismarbucht und
Salzhaff“

Plangeltungsbereich
VB-Plan Nr. 7

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Anlage 4: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und
des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Bretschneider-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7705-0
Fax 03881/7705-50

Planungsstand
November 2020

Rechtstatus Naturschutzgebiet

-  NSG gemäß Einstweiliger Sicherung 1993
-  NSG gemäß Rechtsetzungsverfahren

Naturschutzgebiet Nr. 275
„Tarnewitzer Huk“

Plangeltungsbereich
VB-Plan Nr. 7

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Anlage 5: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und
des NSG „Tarnewitzer Huk“

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7705-0
Fax 03881/7705-50

Planungsstand
November 2020

Küstenschutzgebiet
„Boltenhagen“
Wasserbuchblatt: 70011

Plangeltungsbereich
VB-Plan Nr. 7

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Anlage 6: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und
des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“

(Quelle: © LUNG M+V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03861/705-0
Fax 03861/705-50

Planungsstand
November 2020



© GeoBasis-DE/M-V

Plangeltungsbereich
VB-Plan Nr. 7

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 Anlage 7: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der Biotop- und Nutzungstypen (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)		Planungsbüro Mahnel Rudolf-Breitscheid-Straße 11 23938 Grevesmühlen Tel. 03881/7705-0 Fax 03881/7705-50		Planungsstand November 2020																																																		
																																																						
<table border="0"> <tr> <th colspan="2">BIOTOP- u. NUTZUNGSTYPEN (Flächen)</th> </tr> <tr> <td></td> <td>Wald</td> <td></td> <td>Verkehrsfläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Baumgruppe, Hecke, Gebüsch</td> <td></td> <td>Wasserbauwerk</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Grünland</td> <td></td> <td>Ver- und Entsorgungsanlagen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Acker, Erwerbsgartenbau</td> <td></td> <td>Heide</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rohstoffgewinnung</td> <td></td> <td>Trockenrasen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aufschüttung</td> <td></td> <td>Fließgewässer</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Wohngebiet</td> <td></td> <td>Stehendes Kleingewässer</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Siedlung, Mischgebiet</td> <td></td> <td>Stehendes Gewässer</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Produktionsanlage</td> <td></td> <td>Moor und Sumpf</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Siedlung, Freifläche</td> <td></td> <td>Ostsee</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Verkehrsfläche</td> <td></td> <td>Bodden</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Küstenbiotope</td> </tr> </table>					BIOTOP- u. NUTZUNGSTYPEN (Flächen)			Wald		Verkehrsfläche		Baumgruppe, Hecke, Gebüsch		Wasserbauwerk		Grünland		Ver- und Entsorgungsanlagen		Acker, Erwerbsgartenbau		Heide		Rohstoffgewinnung		Trockenrasen		Aufschüttung		Fließgewässer		Wohngebiet		Stehendes Kleingewässer		Siedlung, Mischgebiet		Stehendes Gewässer		Produktionsanlage		Moor und Sumpf		Siedlung, Freifläche		Ostsee		Verkehrsfläche		Bodden				Küstenbiotope
BIOTOP- u. NUTZUNGSTYPEN (Flächen)																																																						
	Wald		Verkehrsfläche																																																			
	Baumgruppe, Hecke, Gebüsch		Wasserbauwerk																																																			
	Grünland		Ver- und Entsorgungsanlagen																																																			
	Acker, Erwerbsgartenbau		Heide																																																			
	Rohstoffgewinnung		Trockenrasen																																																			
	Aufschüttung		Fließgewässer																																																			
	Wohngebiet		Stehendes Kleingewässer																																																			
	Siedlung, Mischgebiet		Stehendes Gewässer																																																			
	Produktionsanlage		Moor und Sumpf																																																			
	Siedlung, Freifläche		Ostsee																																																			
	Verkehrsfläche		Bodden																																																			
			Küstenbiotope																																																			