

## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1.        Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Senioren-Pflegeheims mit 90 Plätzen zu schaffen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden in Teil 1 dieser Begründung dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **2.        Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Ortslage Boltenhagen liegt innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich der überwiegende Anteil von Boltenhagen, in dem auch das Plangebiet liegt, der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 befindet sich innerhalb der Ortslage Boltenhagen an der Ostseeallee, im Nordwesten des „Alten Sportplatzes“ zwischen dem Weg zur Reithalle und dem Hotel „Haus Boltenhagen“ und ist etwa 290 m von der Ostseeküste (Boltenhagenbucht) entfernt. Die Fläche stellt sich im Wesentlichen als Wiesenfläche mit einigen Gehölzen dar. Detaillierte Angaben zum naturräumlichen Bestand sind unter 5.3 im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil I) enthalten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.248 m<sup>2</sup>.

### **3.        Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen und Planungen werden bereits im städtebaulichen Teil der Begründung dargelegt. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz,

Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

#### **4. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an nationale oder internationale Schutzgebiete.

Im weiteren Umkreis liegen jedoch das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (etwa 1.300 m entfernt, Abb. 6), das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 1.300 m entfernt, Abb. 7) und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 260 m entfernt, Abb. 7).



**Abb. 6:** Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ im Umkreis des Bebauungsplans Nr. 15 (rot umrandet) (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Besonders zu schützende Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Wismarbucht, die sich in einem hervorragenden Gebietszustand befinden, sind nach Anhang I der FFH-Richtlinie, zum Beispiel atlantische Salzwiesen. Zu schützende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind beispielsweise Meerneunauge, Kammolch und die schmale Windelschnecke.



**Abb. 7:** FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (blau) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (gelb) im Umkreis des Bebauungsplans Nr. 15 (rot umrandet) (Quelle: ©LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Das SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" hat eine Größe von 42.472 ha. Gebietsbeschreibung aus dem GLRP Westmecklenburg (Fortschreibung 2008): "Ausgedehntes und vielgestaltiges, besonders buchtenreiches Flachwassergebiet an der Ostseeküste mit Inseln, Nehrungen, Sand-, Kies- und Geröllstränden und z.T. aktiven Moränenkliffs sowie Salzgrasland sowie landeinwärts angrenzenden ausgedehnten Ackerfluren sowie Laubmischwaldkomplexen zwischen Kleinklützhöved bei Warnkenhagen und Kühlungsborn-West." Schutz- und managementrelevante Brut- und Rastvogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind unter anderem Brandseeschwalbe, Flußseeschwalbe, Neuntöter, Rohrdommel sowie Odinshühnchen und Ohrentaucher.

Der entsprechende Managementplan liegt als Entwurf vor.

Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet und das FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten, da sich die Senioren aufgrund ihrer Pflegebedürftigkeit hauptsächlich auf dem Gelände des Pflegeheims und maximal im Nahbereich des Pflegeheims aufhalten werden. Eine Prüfung von Summationswirkungen mit anderen Planvorhaben ist somit nicht erforderlich.

Mögliche Auswirkungen auf das SPA-Gebiet werden unter Punkt 5.4 näher betrachtet.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V liegen keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

Im Vorentwurf wurde das Sanddorngebüsch (siehe I. 1.3) dem Biotoptyp Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) zugeordnet, das der Biotopgruppe der Feldgehölze zu zuordnen ist und gemäß gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt wäre. Da das Biotop nicht die Voraussetzungen für die Einstufung zum Feldgehölz erfüllt (an drei Seiten von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben), wird die Biotopeinschätzung im Entwurf korrigiert. Der ehemalige Sportplatz wird nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist für Sanddorn als sekundärer und standortuntypischer Standort anzusehen. Daher wird das Sanddorngebüsch als Siedlungsgebüsch

- aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) eingestuft. Es handelt sich bei dem Sanddorngebüsch somit nicht um ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe II 5.5.), der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien durch das Gutachterbüro Bauer. Die Anforderungen des Artenschutzes werden durch Festsetzungen im Plan beachtet und ggf. durch städtebauliche Verträge gesichert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des
- j) Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.
- k) Die unter a) bis d) genannten Umweltaspekte/Schutzgüter sind allgemein Gegenstand der Bestandserfassung.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte

Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

## **5.2 Bewertungsmethodik**

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

|            |         |
|------------|---------|
| sehr hoch: | Stufe 4 |
| hoch:      | Stufe 3 |
| mittel:    | Stufe 2 |
| gering:    | Stufe 1 |

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

## **5.3 Vorbelastung**

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wurde ursprünglich als Sportplatz genutzt. Dementsprechend besteht eine Vorbelastung durch die anthropogene Nutzung, welche zu einer Verdichtung des Bodens geführt hat. Die Vegetation hat sich zudem aus dem artenarmen Rasen des Sportplatzes entwickelt und ist dadurch geprägt.

#### 5.4 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

| Umweltbelang      | Betroffenheit | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a1) Mensch</b> | Unerheblich   | <p>Es handelt sich um ein von zwei Seiten von Bebauung bzw. Verkehrsflächen umgebenes Grundstück, das durch die frühere Nutzung als Sportplatz anthropogen geprägt ist. Der verdichtete Boden und eine Gebäuderuine im westlichen Bereich des Plangebietes sind die anthropogenen Kennzeichen.</p> <p>Im RREP WM (2011) liegt der Bereich Boltenhagen im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Schwerpunktraum Tourismus.</p> | <p>Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes liegt seit mehreren Jahren brach. Die vorliegende Planung zur Schaffung einer Pflegeeinrichtung für Senioren trägt dem lokalen Bedarf an Pflegeeinrichtungen Rechnung. Das hat das Amt für Raumordnung in seiner Stellungnahme vom 30.01.2017 bestätigt.</p> <p>Durch den Anschluss an bestehende Bebauung werden die geplante Bebauung und die geplante Nutzung in den Bestand integriert, was positiv zu bewerten ist.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Gutachten zum Schallschutz zum Bebauungsplan Nr. 2c und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde eine schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 6. Juni 2017 vorgelegt. Die auf das Plangebiet wirkenden Schallquellen Ostseeallee und öffentlicher Parkplatz am Reitstall mit Zufahrt wurden betrachtet. Als pegelbestimmend ist der Verkehr auf der Ostseeallee; der Parkplatz inklusive Zufahrt hat nur geringe Immissionsrelevanz. Für Sondergebiete gelten Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 je nach Schutzbedürftigkeit. Für das Sondergebiet Pflegeheim wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, welche mit Ausnahmen</p> |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand) | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|---------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |               |                                                   | <p>der nordöstlichen Gebäudeteile größtenteils eingehalten werden können. Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen. Abschirmende Wände/ Wälle an der Ostseeallee werden unter städtebaulichen Aspekten als nicht zielführend angesehen; dies würde das Ortsbild beeinträchtigen. Außerdem bleiben Wälle oder Wände auf Grund ihrer begrenzten Höhe für die oberen Geschosse ohne Wirkung. Somit wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für die Schalldämmung von Außenbauteilen im Bebauungsplan vorgenommen. Darüber hinaus ist es im Rahmen der Gartengestaltung möglich, für den Seniorengarten eine ca. 2 bis 2,5 m hohe Lärmschutzeinrichtung eine Lärmberuhigung zu erzielen. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Hochwasser: Das Plangebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der BHW der Ostsee beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich.</p> <p>Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass höhere Sturmfluten eintreten oder Küstenschützanlagen versagen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für</p> |

| Umweltbelang                                                        | Betroffenheit | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn die Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>a2) bis a4)<br/>Pflanzen Tiere,<br/>biologische<br/>Vielfalt</b> | Unerheblich   | <p>- Landschaftszone Ostseeküstenland</p> <p><u>Biotopbestand</u><br/>Der Biotopbestand wird unter Teil 1 5.3 Naturräumlicher Bestand ausführlich beschrieben. Die Vorhabenfläche ist hauptsächlich von den Biotoptypen "Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation", "Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten" sowie "Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten" bewachsen. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein Siedlungsgehölz mit heimischen Gehölzen sowie sechs nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.</p> <p><u>Wald</u><br/>In nördlicher Richtung angrenzend an das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet befindet sich Wald laut Landeswaldgesetz, wobei es sich bei dem westlichen, von Ferienbungalows unterbauten Waldteil, um ein Sondergebiet Ferienhäuser handelt. Zwischen der vorhandenen südlich der Ostseeallee gelegenen Bebauung liegt ein mittlerer Waldabstand von 28 m vor.</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) des Gutachterbüros Bauer (Stand: 04.04.2017) wurden</p> | <p>Das Sanddorngebüsch (PHY) sowie die Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Baumarten (PHX) im westlichen Bereich werden vollständig gerodet. Damit führt die geplante Bebauung der Vorhabenfläche zu einem Lebens- und Freiraumverlust, da Vegetation, beseitigt und Biotopstrukturen zerschnitten werden. Durch die anthropogene Prägung der Fläche und den überwiegenden Bewuchs mit nicht heimischen Gehölzen (geringer Biotopwert), sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Pflanzen zu erwarten. Vegetationsbeseitigung und Freiraumbeeinträchtigung werden innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.6) ermittelt und durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Das Siedlungsgehölz am nördlichen Plangebietsrand sowie die vorhandenen § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume bleiben erhalten und werden mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.</p> <p>Der Waldabstand von 28 m wird auch für das geplante Vorhaben eingehalten. Es besteht somit kein Gefahrenpotential für den Wald oder für das Vorhaben, wie die zuständige Forstbehörde in ihrer Stellungnahme bestätigt hat.</p> <p>Aufgrund der Auswirkungen auf die genannten Artengruppen werden entsprechende Minimierungs- und</p> |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |               | <p>die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien ermittelt (siehe II.5.4).<br/> Der Gebäudebestand, die Freifläche sowie der Gehölzbestand erfüllen Habitatfunktionen für Fledermäuse und Brutvögel. Der AFB wird der Begründung als Anlage beigelegt.</p> <p><u>SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff"</u><br/> Das SPA-Gebiet liegt ca. 260 m vom Vorhabenstandort entfernt.</p> | <p>Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt (siehe II 5.5.).</p> <p><u>Auswirkungen auf das SPA-Gebiet:</u><br/> Räumlich erstreckt sich das SPA-Gebiet in Boltenhagen auf der Wasserfläche und im Strandbereich.<br/> Negative Auswirkungen auf das SPA-Gebiet könnten somit von zusätzlichen Strandbesuchern, Verkehr und Emissionen ausgehen. Diese Auswirkungen sind in Bezug auf das Vorhaben nicht zu erwarten. Ziel des Vorhabens ist es, ausschließlich Angebote zur vollstationären Pflege von Senioren zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Zielgruppe hauptsächlich auf dem Gelände des Pflegeheims bewegen und sich selten am Strand aufhalten wird. Auch die Zahl sich niederlassender Mitarbeiter, die sich potentiell am SPA-Gebiet aufhalten werden, ist als gering zu bewerten. Das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch An- und Ablieferung sowie Besucherverkehr ist in der Gesamtbetrachtung des bestehenden Verkehrsaufkommens als kaum beeinträchtigend zu bewerten. Weitere Emissionen, beispielsweise durch Lärm, sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA "Wismarbucht und Salzhaff" in den für die Erhaltungsziele maßgebliche Bestandteilen laut Natura 2000- LVO M-V führen könnten.</p> |

| Umweltbelang                  | Betroffenheit | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)                                                                                                                                                         | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a5) bis a6)<br>Boden, Wasser. | Unerheblich   | <u>Boden</u><br>- Bodentyp: grundwasserbestimmte Sande<br>- Durch die ehemalige Sportplatznutzung ist von einer starken Verdichtung des Bodens auszugehen.                                                | Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Die Auswirkungen können als relativ gering bewertet werden, weil eine anthropogen geprägte Fläche überplant wird. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                               |               | <u>Wasser</u><br>- Grundwasserflurabstand: $\leq 2$ m<br>- Grundwasserneubildung: $< 50 - 100$ mm/a; im nördlichen Bereich: 200-225 mm/a<br>Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. | Durch die Versiegelung des Bodens wird der Grundwasserhaushalt beeinflusst. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten.<br>Zudem ist mit der Zunahme des Oberflächenabflusses zu rechnen.<br>Die Möglichkeiten zur Versickerung oder Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser wurden während des Aufstellungsverfahrens geprüft. In einem entsprechenden Konzept wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden vor Satzungsbeschluss die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geregelt. Da sich die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers als problematisch erweist, ist das hier anfallende Oberflächenwasser über einen Kanal in die Vorflut außerhalb des Geltungsbereiches abzuleiten. Ggf. ist der Bau einer Drosselung/ Rückhaltung vorzunehmen (sh. Teil 1 - Pkt. 12.2 Oberflächenwasserbeseitigung).<br><br>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. |

| Umweltbelang                                               | Betroffenheit | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flächenversiegelungen werden innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.6) ermittelt und kompensiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>a7) bis a8) Luft, Klima</b>                             | Unerheblich   | Die vorhandenen Gehölze und die Offenland-Flächen haben keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Durch die Versiegelung sind eine stärkere Erwärmung und eine geringere Kaltluftentstehung zu erwarten. Diese sind jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>a9) Landschaftsbild</b>                                 | Unerheblich   | Landschaftsbildbewertung gemäß Kartenportal Umwelt M-V: mittel bis hoch<br>Die ehemalige Sportplatzfläche ist von wiesenartiger Vegetation und Gehölzen in Randbereichen und im Zentrum der Vorhabenfläche geprägt. Zudem ist eine Gebäuderuine vorhanden. Diese Brachfläche befindet sich inmitten der Ortsstruktur von Boltenhagen an der Hauptstraße (Ostseeallee). | Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es ist von geringfügigen Auswirkungen auszugehen. Zum einen handelt es sich um eine Brachfläche mit Gebäuderuine. Zum anderen wird ein Großteil der für das Landschaftsbild bedeutsamen einheimischen Bäume im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes mit Erhaltungsgeboten festgesetzt, wodurch ein stärkerer Eingriff vermieden wird. Zudem erfährt die Vorhabenfläche durch die Neuordnung der baulichen Situation eine städtebauliche Einbindung in das Ortsbild. Die geplante gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen trägt zur optischen Aufwertung der Fläche bei. |
| <b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b> | Unerheblich   | Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an nationale oder internationale Schutzgebiete. Im weiteren Umkreis liegen jedoch das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 1.300 m entfernt, Abb. 5) und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 260 m entfernt, Abb. 5).                                                                                      | siehe auch a2) bis a4)<br>Durch die geplante Art der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Erschließung der Fläche und der Errichtung von Gebäuden sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Umweltbelang                                                                                         | Betroffenheit   | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand) | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      |                 |                                                   | werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA "Wismarbucht und Salzhaff" in den für die Erhaltungsziele maßgebliche Bestandteilen laut Natura 2000- LVO M-V führen könnten.                                                                                                                                                                   |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | Unerheblich     | -                                                 | Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.<br>Der ehemalige Sportplatz wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Die Fläche lag in der Zwischenzeit brach. Durch die Nutzung als Pflegeheim werden zusätzliche Pflegeangebote für Senioren im Ort geschaffen. Das trägt dem steigenden Bedarf an Pflegeangeboten Rechnung. |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                | Nicht betroffen | -                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                   | Unerheblich     | -                                                 | Durch Anlieferungen, Rettungseinsätze und Besucher des Senioren-Pflegeheims wird sich das Verkehrsaufkommen an den Ausfahrten an der Ostseeallee und an dem westlichen Weg erhöhen.<br>Negative Beeinträchtigungen auf Nutzer oder Bewohner umliegender Flächen, sind nicht zu erwarten.                                                                  |

| <b>Umweltbelang</b>                                                                                          | <b>Betroffenheit</b> | <b>Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Auswirkungen und Bewertung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>                         | Unerheblich          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (Stand: 2016) werden bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt. Daher ist von einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie auszugehen.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht</b>                     | Unerheblich          | <p>Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Boltenhagen ist der Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet Sport/Freizeit vorgesehen.</p> <p>Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gibt es einen Landschaftsplan (Stand 2003). Die Fläche ist als Sondergebiet gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme aus dem FNP).</p> | Für den Bau eines Pflegeheims ist die Art der baulichen Nutzung im Bereich des Vorhabengebietes zu ändern. Dies wird durch die parallele 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Boltenhagen umgesetzt.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>                                                           | Nicht betroffen      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b> | Unerheblich          | Das Plangebiet ist anthropogen bereits vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigten Böden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.                                                                   | <p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden.</p> <p>Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich.</p> |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung (derzeitiger Kenntnisstand) | Auswirkungen und Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|---------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |               |                                                   | <p>Eine Minimierung der Eingriffe erfolgt durch die Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichspflanzungen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die Errichtung eines Pflegeheims nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild. Freiraum wird beseitigt, andererseits wird eine Brachfläche innerhalb der Ortslage genutzt, um ein dem Bedarf entsprechendes Pflegeheim, als Angebot für pflegebedürftige Senioren, zu schaffen.</p> <p>Der Eingriff in den Naturhaushalt wird innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 5.6) ermittelt und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p> |

## **5.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand vom 14.11.2016 (mit Aktualisierung vom 04.04.2017) vor und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Darin erfolgte eine Erfassung der durch das Vorhaben potentiell betroffenen Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Weitere Artengruppen sind innerhalb des Plangebietes nicht relevant. Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Arten erfolgte zwischen Mai und September 2016.

Nachfolgend werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

### **Fledermäuse:**

Es konnten keine Winterquartiere oder Sommerquartiere festgestellt werden. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung des Gebäudebestandes als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen des Untersuchungsgebietes bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich des Verlustes von Nahrungshabitaten.

Der Verlust dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.

Zielführend ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren am geplanten Neubau. Es ist der Anbau von drei Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt zu empfehlen. Alternativ können auch Fassaden-Einbauelemente verwendet werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs des Gebäudebestandes und die Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

### **Brutvögel der Freiflächen und Gehölze:**

Es konnten insgesamt 10 Brutvogelarten erfasst werden, worin jedoch keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten enthalten sind. Die Habitatverluste durch die teilweise Entfernung von Gehölzen sind jedoch rechtlich nicht relevant; da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf „lokale Populationen“.

### **Brutvögel der Gebäude:**

Im Gebäudebestand wurde im Jahr 2016 nur ein Nest der Rauchschwalbe vorgefunden. Es wurden aktuell keine Nester von Hausrotschwanz und Bachstelze im Gebäude aufgefunden. Offenbar befinden sich die Neststandorte im Bereich des Daches, der aufgrund des maroden Bauzustandes nicht vollumfänglich besichtigt werden konnte. Im direkten Umfeld des Gebäudes wurde aber revieranzeigendes Verhalten der beiden Arten sowie der Amsel festgestellt. Somit ist von einer Bedeutung des Gebäudebestandes bzw. dessen direktem Umfeld für diese Arten auszugehen.

Durch den Abbruch des Gebäudebestandes kommt es zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Bachstelze.

Es ist als CEF-Maßnahme für den Verlust von Niststätten der Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze und Hausrotschwanz) der Anbau von:

- 1 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)
- 1 Stück Nisthöhle U-Oval (30/45)

an der alten Stieleiche westlich des Plangeltungsbereiches zielführend.

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Rauchschwalbe ist eine Nisthilfe für Rauchschwalben im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.

Diese Nisthilfen sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

### **Reptilien**

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Artengruppe der Reptilien, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile betroffen sind. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen vermieden werden. Als Vorsorgemaßnahme ist folgendes festzusetzen:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### **Amphibien**

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Artengruppe der Amphibien, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile betroffen sind. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen vermieden werden. Als Vorsorgemaßnahme ist folgendes festzusetzen:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

## **5.6 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee für den westlichen Teilbereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und der damit verbundenen Schaffung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren-Pflegeheim“, kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

### **5.6.1 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 neu gestaltet 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 neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Eingriffe auf den geschützten Baumbestand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen“ vom 27.06.2013 zu bewerten.

### **5.6.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**

#### Naturraum

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Klenräumig lässt sich das Plangebiet der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen. (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 20.12.2016).

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich südlich der Straße „Ostseeallee“ in Boltenhagen zwischen dem Weg zur Reithalle und dem Hotel „Haus

Boltenhagen" und ist etwa 290 m von der Ostseeküste (Boltenhagenbucht) entfernt. Im Plangebiet befinden sich holozäne Sande, marin-brackischer Herkunft. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Sanden. Durch Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Sand-Gley und Regosole (Ranker) gebildet. Das Relief ist eben. (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 20.12.2016).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei um die 1,50 m über NN.

#### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst anteilig das Flurstück 133/3 der Flur 1 in der Gemarkung Boltenhagen. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die Biotoptypen im Bereich des Untersuchungsraumes.



Abb. 8: Naturräumlicher Bestand mit Geltungsbereich

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

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ortstraße „Ostseeallee“. In nördlicher Richtung daran anschließend befindet sich ein Küstenwald aus Kiefern und Eichen. Östlich und südlich wird das Plangebiet von der Grünfläche eines brachliegenden Sportplatzes begrenzt. In östlicher Richtung wird diese Brachfläche von einer Wohnbebauung, in südlicher Richtung durch eine Baumreihe aus Pappeln und in südwestlicher Richtung durch einen Gehölzbestand begrenzt. In diesem Gehölzbestand haben sich angrenzend an die Brachfläche Siedlungsgebüsch, die vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet werden und ein Siedlungsgehölz, welches von Kiefern und Eichen dominiert wird, entwickelt. Im Westen grenzt die Zufahrt zur Reithalle mit anschließender Wohnbebauung und einem Parkplatz an das Plangebiet an.

Das Plangebiet umfasst vorwiegend Flächen eines ehemaligen Sportplatzes. Der Sportplatz wird nicht mehr genutzt. Es hat sich eine von Gräsern dominierende Vegetation entwickelt, die von einigen Stauden durchsetzt ist. Anzeichen einer beginnenden Sukzession ist durch vereinzelter Aufkommen von jungen Eichen erkennbar. Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung als Sportplatz wird diese Grünfläche dem Biotoptyp nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) zugeordnet. Innerhalb dieser Grünfläche haben sich im nordwestlichen Bereich ein kleines (ca. 45 m<sup>2</sup>) und ein großes Sanddorngebüsch (ca. 300 m<sup>2</sup>) entwickelt, die durch die Ausläuferbildung des Sanddorns allmählich zusammenwachsen. Im Vorentwurf wurde das Sanddorngebüsch dem Biotoptyp Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) zugeordnet, das der Biotopgruppe der Feldgehölze zuzuordnen ist und gemäß gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt wäre. Da das Biotop nicht die Voraussetzungen für die Einstufung zum Feldgehölz erfüllt (an drei Seiten von landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben), wird die Biotopeinschätzung im Entwurf korrigiert. Der ehemalige Sportplatz wird nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist für Sanddorn als sekundärer und standortuntypischer Standort anzusehen. Daher wird das Sanddorngebüsch als Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (PHY) eingestuft. Es handelt sich bei dem Sanddorngebüsch somit nicht um ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

Am nördlichen Plangebietsrand erstreckt sich eine ältere Strauchhecke mit einzelnen Überhältern (eine Birke, drei Linden, zwei Stiel-Eichen), die von Hainbuchen dominiert wird. Aufgrund der Siedlungslage wird die Hecke als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) aufgenommen. Die Überhälter weisen alle, bis auf die Stiel-Eiche, Stammumfänge von > 100 cm auf. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Stiel-Eichen weisen eine einseitige Krone auf und sind tief beastet. Beide besitzen je einen Stammumfang von 94 cm. Gemäß § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Baumschutzsatzung) vom 27.06.2013 sind Eichen ab einem Stammumfang von 80 cm geschützt.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein zum Teil verfallenes Gebäude, welches dem Biotoptyp Brachfläche der Siedlungsgebiete (OBS) zugeordnet wird. An der nördlichen und östlichen Seite haben sich einzelne

Gehölze (PWY), vorwiegend Eschen-Ahorne, etabliert. Im Alter werden Eschen-Ahorne in der Krone brüchig und sind damit windbruchgefährdet. Vom Bundesamt für Naturschutz wird der Eschen-Ahorn als invasive Art eingestuft. Demnach werden die Eschen-Ahorne nicht als erhaltenswert angesehen. Dennoch ist der nördlich des leerstehenden Gebäudes wachsende Eschen-Ahorn gemäß § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützt und bei Rodung ist ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzsatzung zu erbringen.

An der Zufahrt zur Reithalle befindet sich westlich des leerstehenden Gebäudes eine Stiel-Eiche. Sie besitzt einen Stammumfang von 283 cm und weist nur einzelne trockene Äste auf. Aufgrund ihres Stammumfangs ist die Stiel-Eiche gemäß § 18 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschützter Baum. Die Stiel-Eiche ist nicht direkt vom Eingriff betroffen, jedoch liegt ihr Wurzelschutzbereich (1,5 m zuzüglich Kronentraufe) zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches.

#### Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

**Tab. 1:** Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

| Wert-einstufung | Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl) | Bemerkung                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0               | 0 – 0,9fach                                        | 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                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angabe in halben oder ganzen Zahlen</li> <li>- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).</li> </ul> |
| 2               | 2 – 3,5 fach                                       |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3               | 4 – 7,5 fach                                       |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4               | ≥ 8 fach                                           |                                                                                                                                                                                                                                     |

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (TABELLE 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

**Tab. 2:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, § 18 = nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume, BaumSchSatzg = § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen)

| Biotop-Nr. | Kürzel | Biotoptyp                                                         | Regenerationsfähigkeit | Rote Liste der Biotoptypen BRD | Status | K-Wert |
|------------|--------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|--------|--------|
| 1.8.5      | WKX    | Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte                 |                        |                                |        | 1,0    |
| 2.6.6      | BRN    | Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe                          | § 18                   |                                |        |        |
| 2.7        | BB     | Einzelbaum                                                        | § 18 / BaumSchSatzg    |                                |        |        |
| 13.1.1     | PWX    | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten                          | 1-2                    |                                |        | 1,5    |
| 13.1.2     | PWY    | Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten                     | -/1                    |                                |        | 1,0    |
| 13.2.1     | PHX    | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten                       | 1                      |                                |        | 1,0    |
| 13.2.2     | PHY    | Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten                  | -                      |                                |        | 0,5    |
| 13.2.3     | PHZ    | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen                            | 1                      |                                |        | 1,0    |
| 13.3.2     | PER    | Artenarmer Zierrasen                                              | -                      |                                |        | 0,3    |
| 13.3.4     | PEU    | Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. Mit Spontanvegetation | 1                      |                                |        | 1,0    |
| 13.8.3     | PGN    | Nutzgarten                                                        | -                      |                                |        | 0,5    |
| 14.4.2     | OEL    | Lockeres Einzelhausgebiet                                         | -                      |                                |        | 0,2    |
| 14.7.2     | OVF    | Versiegelter Rad- und Fußweg                                      | -                      |                                |        | 0      |
| 14.7.4     | OVW    | Wirtschaftsweg, versiegelt                                        | -                      |                                |        | 0      |
| 14.7.5     | OVL    | Straße                                                            | -                      |                                |        | 0      |
| 14.7.8     | OVP    | Parkplatz, versiegelte Fläche                                     | -                      |                                |        | 0,2    |
| 14.11.1    | OBS    | Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete                      | 1                      |                                |        | 0      |

Der **Kiefern-mischwald (WKX)** befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches, nördlich der Ostseeallee. Es ist ein Küstenwald, der aus Kiefern und Eichen aufgebaut ist. Teilweise befindet sich kleinteilige Bebauung innerhalb des Waldes. Der Kiefern-mischwald ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Südlich des Plangebietes gelegen befindet sich die **Nicht Verkehrswege begleitende Baumreihe (BRN)**. Sie besteht aus Pappeln. Die Pappeln sind mit einem Stammumfang (STU)  $\geq 100$  cm nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß Baumschutzkompensationserlass durchzuführen.

Außerhalb des Plangebietes, nordwestlich und nördlich, befinden sich straßenbegleitend Einzelbäume (BB). Bäume mit einem Stammumfang (STU)  $\geq 100$  cm sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Ermittlung des

Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß Baumschutzkompensationserlass durchzuführen.

Südlich des Plangebietes gelegen befinden sich ein größeres und ein kleineres **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)**. Die Siedlungsgehölze werden aus älteren Einzelbäumen gebildet. Das größere wird von Laubbäumen wie Eiche, Kastanie, Weide und Kiefern gebildet, wobei die Kiefern in der Anzahl dominieren. Das kleinere besteht nur aus Laubbäumen wie Eiche, Kastanie und Birke. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 1,5 verwendet.

Innerhalb des Plangebietes an der östlichen Seite des zum Teil verfallenen Gebäudes hat sich ein **Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)** entwickelt, welches vorwiegend aus Eschen-Ahornen gebildet wird. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 verwendet.

Die **Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX)** befinden sich südwestlich des Plangebietes. Sie werden vorwiegend aus Himbeeren, Brombeeren, Rosen und Weißdorne gebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 verwendet.

Innerhalb des Plangebietes haben sich **Siedlungsgebüsche aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)** etabliert. Die Siedlungsgebüsche werden überwiegend von Sanddorn und Kartoffelrose gebildet. Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 verwendet.

Innerhalb des Plangebietes am nördlichen Rand befindet sich eine **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)**. Es ist eine ältere Strauchhecke mit einzelnen Überhältern (eine Birke, drei Linden, zwei Stiel-Eichen), die von Hainbuchen dominiert wird. Innerhalb der Hecke befinden sich Müllablagerungen wie Plastikflaschen und Eisenstangen sowie Grünschnittabfälle. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 verwendet.

**Artenarmer Zierrasen (PER)** befindet sich als Begleitgrün der an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Er unterliegt einem regelmäßigen Schnitt und weist nur einen geringen Kräuteranteil auf. Der Artenarme Zierrasen ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Der Kompensationswert wird mit 0,3 eingestuft.

**Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)** ist vor allem im mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes anzutreffen. Auf der ehemals als Sportplatz genutzten Fläche hat sich eine von Gräsern dominierende Vegetation entwickelt, die von einigen Stauden durchsetzt ist. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1,0 verwendet.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich **Nutzgartenbereiche (PGN)**. Ein Teilbereich liegt bereits brach. Zwei Obstbäume sind aus der Gartennutzung noch erhalten geblieben. Der Nutzgarten ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,5 verwendet.

Die als **lockeres Einzelhausgebiet (OEL)** kartierten Bereiche umfassen neben den versiegelten Flächen für Gebäude und Erschließung auch einen Anteil an

unversiegelter Bereiche (Vorgarten und Gartenbereiche). Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von 0,2 verwendet.

Die Biotoptypen **Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF), Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW), Straße (OVL) und Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von 0 angesetzt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein **Parkplatz (OVP)**. Die Zuwegung ist voll- bzw. teilversiegelt hergestellt. Die Parkplatzflächen sind unversiegelt. Dieser Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von 0,2 verwendet.

### 5.6.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

#### Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept – Beschlussvorlage Entwurf (Planungsstand 16. Februar 2017) für das Vorhaben vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den westlichen Teilbereich "Senioren-Pflegeheim" des "Alten Sportplatzes" in Boltenhagen südlich der Ostseeallee maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 6.248 m<sup>2</sup>.

#### *Baubedingte Wirkungen*

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### *Anlagenbedingte Wirkungen*

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird von einer maximalen Versiegelung von 60% ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 60 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 40 % wird angenommen, dass der vorhandene Biotoptyp erhalten bleibt bzw. durch Anpflanzungen innerhalb der geplanten Gärten (Seniorenarten und Sinnesgarten) aufgewertet wird.

Um Beeinträchtigungen der Wurzelschutzbereiche von Bäumen innerhalb (Birke, Linden und Eichen, nördlich) und außerhalb (Eiche, nordwestlich) des Plangeltungsbereiches zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen und der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in der Planzeichnung dargestellt.

Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

#### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

#### *Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung*

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Tarnewitzer Bach“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Die vorhandenen Gehölze, wie die Hecke am nördlichen Plangebietsrand, bleiben erhalten. Durch die straßennahe Bebauung sowie der geplanten Grünanlagen (Sinnesgarten, Seniorengarten, parkartige Grünflächen) am westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen und die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert.

Weiterhin dient die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im westlichen Bereich und der Erhalt der vorhandenen Hecke im nördlichen Bereich der Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Anlage verschiedener Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden unterschiedliche Lebensräume geschaffen, die zur Erhöhung der Vielfalt in der Landschaft beitragen.

#### *Abgrenzung der Wirkzonen*

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### **Baukörper/Baufeld**

1.) vollversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) teilversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)  
Wirkungsfaktor: 1,0

#### **Wirkzone**

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (Sonstiges Sondergebiet – Senioren-Pflegeheim) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten. Südwestlich grenzt eine Straßenverkehrsfläche mit angrenzender Parkplatz- und Wohnbaufläche an. Nördlich bis nordöstlich grenzt die Ostseeallee mit angrenzender Wohnbebauung und Küsterwald an das Plangebiet. In südwestlicher bis südöstlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Flächen des ehemaligen Sportplatzes begrenzt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet - Senioren-Pflegeheim) sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone umfasst Flächen, die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Baufläche) haben.

Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind keine hochwertigen Biotope (Biotopwert größer 2) vorhanden.

#### *Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)*

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an Straßenverkehrsflächen (nordwestlich und nördlich) an, an die vorhandene Wohnbebauung sowie eine Parkplatzfläche angrenzen.

Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Störquellen (Straßenverkehrsflächen) aufweisen, erhalten einen Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

#### Biotopebeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Für die zukünftig teilversiegelten Flächen (Stellplätze und Zufahrt für Rettungswagen/Notarzt) wird ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2 angesetzt.

Tab. 3: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

| Biototyp                                                                | Flächenverbrauch<br>(max. Versiegelung) A<br>[m <sup>2</sup> ] | Kompensationswert<br>hl für Biototyp (K)      | Zuschlag<br>Versiegelung (Z) | Korrekturfaktor für<br>Freiraumbeträchtigung<br>(KF) | Flächenäquivalent für<br>Kompensation KFA<br>= A x (K+Z) x KF<br>gerundet [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Teilversiegelung</b>                                                 |                                                                |                                               |                              |                                                      |                                                                                             |
| Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU) | 11,00                                                          | 1                                             | 0,2                          | 0,75                                                 | 10                                                                                          |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)                            | 32,00                                                          | 1                                             | 0,2                          | 0,75                                                 | 29                                                                                          |
| <b>Vollversiegelung</b>                                                 |                                                                |                                               |                              |                                                      |                                                                                             |
| Artenarmer Zierrasen (PER)                                              | 1,44                                                           | 0,3                                           | 0,5                          | 0,75                                                 | 1                                                                                           |
| Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU) | 1.909,61                                                       | 1                                             | 0,5                          | 0,75                                                 | 2.148                                                                                       |
| Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU) | 306,77                                                         | 1                                             | 0,5                          | 1                                                    | 460                                                                                         |
| Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)                  | 538,59                                                         | 0,5                                           | 0,5                          | 0,75                                                 | 404                                                                                         |
| Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)                     | 206,20                                                         | 1                                             | 0,5                          | 0,75                                                 | 232                                                                                         |
| <b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>                               | <b>3.005,61</b>                                                | <b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>] KFA</b> |                              |                                                      | <b>3.245</b>                                                                                |

Es wird davon ausgegangen, dass maximal 60 % der Fläche versiegelt werden. Für die übrigen 40 % wird angenommen, dass der vorhandene Biototyp erhalten bleibt bzw. durch Anpflanzungen innerhalb der geplanten Gärten (Seniengarten und Sinnesgarten) aufgewertet wird. Für die zukünftig unversiegelten Bereiche im Sonstigen Sondergebiet – Senioren-Pflegeheim, auf denen Gärten und weitere Grünflächen entstehen, kommt es zu einer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust. Es wird angenommen, dass diese Flächen durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden. Daher wird eine Minimierung des Kompensationswertes von 0,5 berücksichtigt (TABELLEN 4 und 5).

**Tab. 4:** Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

| <b>Biotoptyp</b>                                                        | <b>Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]</b> | <b>Kompensations-wertzahl für Biotoptyp (K)</b>            | <b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)</b> | <b>Flächenäquivalent für Kompensation <math>KF\ddot{A} = A \times K \times KF</math> [m²]</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)                  | 180,00                                             | 0,5                                                        | 0,75                                                     | 68                                                                                            |
| Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU) | 1.645,99                                           | 1                                                          | 0,75                                                     | 1.234                                                                                         |
| Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tlw. mit Spontanvegetation (PEU) | 714,00                                             | 1                                                          | 1                                                        | 714                                                                                           |
| <b>Summe Funktionsverlust [m²]</b>                                      | <b>2.539,99</b>                                    | <b>Summe Funktionsverlust <math>KF\ddot{A}</math> [m²]</b> |                                                          | <b>2.016</b>                                                                                  |

Tab. 5: Minimierung der Eingriffe

| Biotoptyp                                                                  | Flächenverbrauch<br>(max. Versiegelung)<br>A [m²] | Minimierung (M)                                | Korrekturfaktor für<br>Freiraumbeeinträchtigung (KF) | Flächenäquivalent für<br>Kompensation KFA =<br>A x M x KF [m²] |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Siedlungsgebüsch aus<br>nichtheimischen Gehölzarten (PHY)                  | 180,00                                            | -0,5                                           | 0,75                                                 | -68                                                            |
| Nicht oder teilversiegelte Freifläche,<br>tlw. mit Spontanvegetation (PEU) | 1.645,99                                          | -0,5                                           | 0,75                                                 | -617                                                           |
| Nicht oder teilversiegelte Freifläche,<br>tlw. mit Spontanvegetation (PEU) | 714,00                                            | -0,5                                           | 1                                                    | -357                                                           |
| <b>Summe Funktionsverlust [m²]</b>                                         | <b>2.539,99</b>                                   | <b>Summe<br/>Funktionsverlust<br/>KFA [m²]</b> |                                                      | <b>-1.042</b>                                                  |

*Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Der Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Rauchschwalbe, Hausrotschwanz und Bachstelze durch den Abbruch des Gebäudebestandes wird durch CEF-Maßnahmen kompensiert (vgl. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer, Stand vom 04.04.2017).

Der Verlust der Gebäudereste als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier für Fledermäuse, der eine geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung hat, kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden, z.B. über Fledermaus-Fassaden-Flachkästen (vgl. Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer, Stand vom 04.04.2017).

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

### *Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Durch den Erhalt vorhandener Gehölze sowie der Anlage verschiedener Grünflächen (Sinnesgarten, Seniorengarten, parkartige Grünflächen), die die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöhen, wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

### *Multifunktionaler Gesamteingriff*

Für die geplanten Biotopverluste durch die Versiegelungen und Funktionsverlust ist ein KFÄ-Wert von 4.219 m<sup>2</sup> ermittelt worden (TABELLE 6).

**Tab. 6:** Multifunktionaler Gesamteingriff

| <b>Maßnahme</b>                         | <b>KFÄ [m<sup>2</sup>]</b> |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Versiegelung                            | 3.245                      |
| Biotopverlust durch Funktionsverlust    | 2.016                      |
| Minimierung                             | -1.042                     |
| Wirkzonen                               | 0                          |
| <b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b> | <b>4.219</b>               |

## **5.7 Kompensationsbedarf für die Eingriffe in den geschützten Baumbestand**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes zu schaffen. Das Plangebiet liegt südlich der Ostseeallee und beplant die westliche Teilfläche des alten Sportplatzes.

### **5.7.1 Rodung des geschützten Eschen-Ahorns**

Bei Umsetzung des B-Planes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird die Rodung von einem Eschen-Ahorn erforderlich, der nach § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 geschützt ist. Dieser befindet sich nordwestlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 15. Der Eschen-Ahorn befindet sich innerhalb des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2c Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, der sich westlich und südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen anschließt. Der Eschen-Ahorn ist innerhalb der im B-Plan Nr. 2c festgesetzten Straßenverkehrsfläche aufgewachsen, die zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof führt.

Gemäß § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist es „[...] verboten, die nach Maßgabe dieser Satzung geschützten Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern.“

Laut § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann die Gemeinde „[...] von den Verboten des § 3 [...] nach Maßgabe des § 66 Abs.

2 in Verbindung mit Abs. 5 des Landesnaturschutzgesetzes auf Antrag Befreiung gewähren.“

Der Verursacher ist bei einer Ausnahme verpflichtet „[...]die Entfernung, Zerstörung, Beschädigung oder wesentliche Veränderung eines geschützten Baumes zu kompensieren. (vgl. § 7 Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen).

#### Begründung der Rodung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2c ist im Bereich des Eschen-Ahornes eine Straßenverkehrsfläche dargestellt, die einen Ausbau und Verbreiterung der Zufahrt zum Parkplatz und zum Reit- und Fahrhof vorsieht. Der zu rodende Baum wurde im Bebauungsplan Nr. 2c weder dargestellt noch zum Erhalt festgesetzt. Im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche sind im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 Ein- und Ausfahrten geplant. Der zu rodende Baum behindert aufgrund seines Standortes die Sicht für die Autofahrer und stellt somit ein Hindernis dar. Gemäß Bebauungsplan Nr. 2c war in diesem Bereich auch kein Baum in der Planung vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Straßenverkehrsfläche gemäß Bebauungsplan Nr. 2c und der vorgesehen Ein- und Ausfahrt des Bebauungsplanes Nr. 15 stünde die Erhaltung des geschützten Baumes an seinem jetzigen Standort öffentlich-rechtlichen Belangen entgegen.

#### Ermittlung des Ausgleichs

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt entsprechend der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013.

Bei den nach § 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Baumes handelt es sich um einen Eschen-Ahorn mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m (Stammumfang 94,2 cm) und einem Kronendurchmesser von 0,7 m.

Gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist für Bäume mit einem Stammumfang von > 60 cm ein Ausgleich in Form von 3 zu pflanzenden Bäumen mit einem Stammumfang von 14-15 cm zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung des betroffenen Baumbestandes folgender Kompensationsbedarf (Tabelle 7)

**Tab. 7:** Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für die Baumrodung

| Baumart                           | Stammumfang<br>[cm] | Kronendurch-<br>messer [m] | Kompensations-<br>bedarf [Baum] | Ausgleichs-<br>pflanzung<br>[Baum] |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Eschen-Ahorn                      | 94,2                | 0,7                        | 3                               | 3                                  |
| <b>Ausgleichspflanzung [Baum]</b> |                     |                            |                                 | <b>3</b>                           |

Zur Kompensation der Rodung des Eschen-Ahornes sind 3 Ausgleichspflanzungen zu leisten. Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Hochstämme mit

einheimischen standortgerechten Laubbäumen in Baumschulqualität zu pflanzen.

Die Verpflichtung ist erfüllt, wenn die zu pflanzenden Bäume in der dritten Vegetationsperiode angewachsen sind. Der Ort und Zeitpunkt der Kompensationspflanzung sind durch den Antragsteller anzuzeigen. (vgl. § 7 Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen). Um dies zu gewährleisten sollte eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt werden.

Die 3 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen.

Es ist ein Antrag gemäß § 6 Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu stellen.

#### **5.7.2 Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von 2 geschützten Linden**

Bei Umsetzung des B- Planes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kommt es im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt mit 2 Stellplätzen für den Rettungsdienst an der Ostseeallee zu Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich von zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

#### Begründung des Eingriffs

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelbereich der Bestandsbäume zu vermeiden, wird ein Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Abweichend hiervon ist im Wurzelschutzbereich lediglich für die Ein- und Ausfahrt sowie für die Stellplätze für den Rettungswagen/Notarzt eine Teilversiegelung zulässig. Es handelt sich somit nicht um Stellplätze für die Absicherung des allgemeinen Bedarfs, sondern für die Nutzung im Notfall.

Die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der zwei teilversiegelten Stellplätze für den Rettungswagen erfolgt mittig zwischen zwei geschützten Bäumen, sodass die Beeinträchtigung in den Wurzelbereich auf ein Minimum reduziert wird.

Alternativen für die Lage der Stellplätze für den Rettungswagen wurden geprüft. Andere Standorte können nicht in Betracht gezogen werden. Die Lage der Stellplätze an der Ein- bzw. Ausfahrt ist von allen Ein- bzw. Ausgängen des Senioren-Pflegeheimes gleichermaßen gut zu erreichen, was von Belang für die Rettungseinsätze ist. Zudem sind die zwei Stellplätze ausschließlich für die Nutzung durch Rettungswagen/ Notarzt vorgesehen, d.h. es erfolgt nur eine zeitweilige Nutzung der Stellplätze im Bedarfsfall.

Eine direkte Anbindung für die Kraftfahrzeuge (allgemeiner Bedarf) an die Ostseeallee soll nicht erfolgen. Die geplante Bebauung wird direkt über die Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof mit zwei Grundstückseinfahrten erreichbar sein.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zwischen der westlichen Gebäudeseite und der Straße zum Parkplatz und Reit- und Fahrhof errichtet werden.

Für die Herstellung von Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

Weiterhin wird auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften z.B. die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft hingewiesen.

Um die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich bei der Ein- und Ausfahrt für den Rettungswagen sowie für 2 Stellplätze für den Rettungswagen auf ein Minimum zu reduzieren, wird der Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen empfohlen.

#### Baumbestand

Die betroffenen Einzelbäume, zwei Linden, befinden sich am nördlichen Plangebietsrand innerhalb der Siedlungshecke an der Ostseeallee. Die Linden stellen die Überhälter der von Hainbuchen dominierten Hecke dar.

Die beiden Linden besitzen je einen Kronendurchmesser von 13 m und je einen Stammdurchmesser von 0,6 cm, der einem Stammumfang von 188 cm entspricht. Die Angaben zum Stammdurchmesser (SD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krämer, Lander Steinschlag 7 in 23936 Grevesmühlen, vom 08. Juni 2016, entnommen worden. Die Stammumfänge (STU) wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ( $U = \pi d$ ) errechnet.

#### Ermittlung des Kompensationsumfangs

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

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet der Lage- und Höhenplan und die Planzeichnung. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe (Kronendurchmesser) zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet. Es wird je Linde von einer teilversiegelten Fläche von 21,5 m<sup>2</sup> ausgegangen. Daraus ergibt sich für die Beeinträchtigung im Wurzelschutzbereich folgender Kompensationsbedarf (TABELLE 8).

**Tab. 8:** Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in Wurzelbereich

| Art                              | KD [m] | Baumkron-<br>fläche in m <sup>2</sup> (KD<br>+1,5 m) | Wurzelverlust<br>in % | Kompen-<br>sationsbedarf<br>[Baum/Bäume] | Ausgleichs-<br>pflanzung<br>[Baum] |
|----------------------------------|--------|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| Linde                            | 13     | 201,06                                               | 10,69                 | 0,21                                     | 0,2                                |
| Linde                            | 13     | 201,06                                               | 10,69                 | 0,21                                     | 0,2                                |
| <b>Summe Kompensationsbedarf</b> |        |                                                      |                       | <b>0,4</b>                               | <b>1</b>                           |

Durch Eingriff in den Wurzelbereich ist insgesamt 1 Ausgleichspflanzung umzusetzen.

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 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,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstamm mit Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die 1 Ausgleichspflanzung ist innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 im Bereich des geplanten Seniorengartens umzusetzen.

Es ist ein Ausnahmeantrag gemäß § 18 NatSchAG M-V zu stellen.

#### **5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt **4.219 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Wie vom Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Landschaftsplanung, angeregt, wurde geprüft, ob die südlich des Bebauungsplanes Nr. 15 liegende Grünlandfläche für eine Kompensationsmaßnahme geeignet ist (wie im örtlichen Landschaftsplan der Gemeinde von 2003 vorgesehen). Eine örtliche Inaugenscheinnahme ergab, dass die Grünlandfläche derzeit nicht für eine Kompensationsmaßnahme geeignet ist.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 4.219 m<sup>2</sup> KFÄ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 der Landesforst M-V erworben werden.

Innerhalb des Plangebietes auf der festgesetzten privaten Grünfläche soll eine parkartige gestaltete Grünfläche unter Verwendung einheimischer Arten angelegt werden. Die damit verbundene Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erhöhung der Diversität des Naturraumes tragen zur Minimierung der Eingriffe bei.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind vier Ausgleichspflanzungen zu leisten. Diese sind innerhalb des Plangebietes innerhalb des Seniorengartens umzusetzen.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

Es ist als CEF-Maßnahme für den Verlust von Niststätten der Halbhöhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze und Hausrotschwanz) der Anbau von:

- 1 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)
- 1 Stück Nisthöhle U-Oval (30/45)

an der alten Stieleiche westlich des Plangeltungsbereiches zielführend.

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Niststätte der Rauchschwalbe ist eine Nisthilfe für Rauchschwalben im ehemaligen Schafstall des Landschaftspflegehofes in Hof Gutow anzubauen.

Diese Nisthilfen sind bis zum 1. März 2018 funktionsgerecht herzustellen. Der Anbau hat durch Fachpersonal zu erfolgen.

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Es ist der Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren am geplanten Neubau in Form von drei Fledermaus-Fassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) der Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig vorzunehmen. Alternativ ist der Einbau von Fassaden-Einbauelementen vorzunehmen.

Für Fledermäuse besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung der Gebäudereste als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Der Verlust dieser geringfügigen artenschutzrechtlichen Bedeutung kann durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.

Das Tötungsverbot für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

### Vorsorgemaßnahmen

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

## **5.9 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung**

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen geprägter Flächen im Siedlungsbereich geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Landschaftsprägende Elemente wie Hecke und Einzelbäume bleiben vollständig erhalten und durch Erhaltungsgebote wird deren Erhalt dauerhaft gesichert. Weiterhin wird durch die Anlage von Grünflächen (Parkanlage, Sinnesgarten, Seniorengarten) die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelbereich der Bestandsbäume und an das Plangebiet angrenzenden Bäume zu vermeiden, wird ein Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Abweichend hiervon ist im Wurzelschutzbereich lediglich für die Ein- und Ausfahrt sowie für die Stellplätze für den Rettungswagen/Notarzt eine Teilversiegelung zulässig (siehe Städtebaulicher Teil Punkt 7.5). Als Ausgleich für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich von zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Linden wird 1 Ausgleichspflanzung innerhalb des Plangebietes innerhalb des Seniorengartens umgesetzt.

Als Ausgleich für die Rodung eines gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Eschen-Ahorns werden 3 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes innerhalb des Seniorengartens umgesetzt.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 4.219 m<sup>2</sup> KfÄ.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.219 m<sup>2</sup> wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 4.219 m<sup>2</sup> KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag (Durchführungsvertrag) vor Satzungsbeschluss.

**Tab. 9: Gesamtbilanzierung**

| <b>Bedarf (Bestand)</b>                                                           | <b>Planung</b>                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:                                     | Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Maßnahmen zur: |
| - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation (Versiegelung, Funktionsverlust) | Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“                                |
| <b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b>                                                    | <b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b>                                                                  |
| - Beeinträchtigung des geschützten Baumbestandes                                  | - Ausgleichspflanzungen                                                                         |
| <b>Gesamtbilanz</b>                                                               |                                                                                                 |
| Kompensationsbedarf:                                                              | Kompensation gemäß Planung:                                                                     |
| <b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b><br><b>4 Ausgleichspflanzungen</b>                  | <b>4.219 m<sup>2</sup> KFÄ</b><br><b>4 Ausgleichspflanzungen</b>                                |

#### **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben würden. Es ist wahrscheinlich, dass andere Flächen zur Errichtung des Pflegeheims zu nutzen wären.

#### **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Mit der Nutzung des ehemaligen Sportplatzes innerhalb der Ortslage wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen. Alternative Standorte in Randlage wurden überprüft. Den Flächen in innerörtlicher Lage wird der Vorrang eingeräumt.

Die Gemeinde hätte auch noch die alternative Möglichkeit auf die Pflegeeinrichtung zu verzichten. Die Pflegeeinrichtung wird jedoch benötigt um den lokalen Bedarf an Pflegeangeboten für Senioren abzudecken.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Analyse der Schutzgüter wurden die Aussagen des LUNG unter [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) genutzt und Vorort-Begehungen durchgeführt. Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dient das Gutachten des Gutachterbüros BAUER. Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Vorhabengebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

### **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Aufgrund der zu erwartenden artenschutzrelevanten Auswirkungen werden Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln der Gebäude und die Schaffung entsprechender Habitate festgesetzt.

## **9. Zusammenfassung – Umweltbericht**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden: Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich keine Auswirkungen auf Natura 2000 – Gebiete. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.