Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage
BV/12/21/146
öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Tarres Resort" hier: Ergänzung des Abwägungsbeschlusses und Satzungsbeschlusses

Organisationseinheit:	*Datum*
	09.09.2021
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	21.09.2021	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	30.09.2021	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	18.11.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" auf, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Hotelanlage, bestehend aus einem Hauptgebäude und mehreren hotelzugehörigen Apartmentgebäuden mit zugehöriger Infrastruktur auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche zu schaffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 01. Juli 2021 gefasst.

Im Zusammenhang mit dem Abwägungsprozess und der Bewertung haben sich veränderte Auswirkungen auf den Baumerhalt ergeben. Im Zusammenhang mit der gutachterlichen Prüfung der Auswirkungen von geplanten Bauvorhaben auf Wurzelschutzbereiche nahegelegener Bäume hat sich herausgestellt, dass 6 Bäume aufgrund ihrer Vitalität und mangelnder Baumkrone und Ausbildung gemäß Gutachten nicht erhalten werden können. Zudem würden unmittelbar an der Ostseeallee 3 weitere Bäume bewertet, die aufgrund der dann entstehenden Einzellage ebenfalls für eine Rodung empfohlen wurden. Aufgrund von Ausbrüchen ist die Gefahr und Anfälligkeit der Bäume gegenüber Windbruch gewachsen, so dass der Gutachter zu dem Ergebnis kommt, ergänzend zur Erstkontrolle von Januar 2019, diese Bäume zu roden.

Für den Baum-Nr. 816742 (Kiefer) wurde ebenfalls die gutachterliche Einschätzung vorgenommen. Da eine erfolgversprechende Entwicklung durch sein Alter und den Schädigungsgrad der Krone nicht mehr gegeben ist, wurde dieser Baum nun gemäß dem Gutachten mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Rodung vorgesehen.
Die Standorte der Bäume sind der beigefügten Anlage (Abwägungstabelle, Karte auf Seite 6) zu entnehmen. Alle vorgenannten, künftig fortfallenden Bäume sind Bestandteil des ergänzten Rodungsantrages.
~~Dies wird in der Antragsunterlage entsprechend berücksichtigt. In der Satzungsvorlage ist dies bereits dargestellt.~~ Im Rahmen des Antragsverfahrens fanden Abstimmungen mit der zuständigen Behörde (untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg) statt. Die untere Naturschutzbehörde hat zuletzt in ihrem Schreiben vom 06.10.2021 ihre Vorgaben für die Bewertung der Eingriffe in mehrstämmige Bäume mitgeteilt. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wurde der Antrag ergänzt und überarbeitet. Es ergibt sich, dass anstelle der ursprünglich 33 Ersatzpflanzungen nunmehr 24 Ersatzpflanzungen genügen. Es wird darauf verzichtet im Durchführungsvertrag die Zahl der anzupflanzenden Bäume zu verändern. Obwohl nach Antragsverfahren nur 24 Bäume anzupflanzen sind, werden im Durchführungsvertrag weiterhin 33 Standorte für das Anpflanzen geregelt. Dies stellt sich auch entsprechend in der Plandokumentation, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung dar. Durch die Regelungen im Durchführungsvertrag sind die Anforderungen entsprechend abgesichert.

Die Satzungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigen die Ergebnisse der Abwägung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen notwendig.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 in Kraft.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gegeben. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag wird gesondert beschlossen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Abwägung der aufgrund der erneuten Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes ergänzt. Das Abwägungsergebnis macht sich die

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in wird wie folgt begrenzt:
   - im Norden: durch die Strandpromenade und das Flurstück 9/79 Flur 3 der Gemarkung Tarnewitz,
   - im Osten: durch das Grundstück Tarnewitzer Huk Nr. 3a, 3b, 5a, 5b, 5c, 7a, 7b, 7c sowie dem davon nördlich vorhandenen Wald,
   - im Süden: durch die Straßen "Ostseeallee" und "Tarnewitzer Huk" (liegen innerhalb des Geltungsbereiches) sowie die Grundstücke der Albin-Köbis-Siedlung Nr. 7a bis 10b,
   - im Westen: durch die Grundstücke der Albin-Köbis-Siedlung Nr. 1a bis 6b.

4. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wird gebilligt.

5. Der Beschluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Tarres Resort" ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ergänzend ins Internet eingestellt wird.

6. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:

	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Ergänzung der Abwägg. – Tabelle öffentlich
2	VB7 BV Satzung öffentlich
3	VE-Plan öffentlich
4	Textliche Festsetzungen öffentlich
5	Begründung öffentlich
6	Ergänzung zum BA 12.10.21 Baumgutachten öffentlich

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

ERNEUTER ENTWURF

Lfd.Nr	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	**Planungsanzeige**						
I.1	Amt für Raumordnung und Landesplanung						
II.	**Träger öffentlicher Belange**						
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	18.01.2021	08.03.2021	08.03.2021	x		
II.2	Amt für Raumordnung	18.01.2021	04.03.2021	03.03.2021		x	
II.3	STALU	18.01.2021	01.03.2021	25.02.2021	x		
II.4	Bergamt Stralsund	18.01.2021	10.02.2021	08.02.2021			x
II.5	LA für Umwelt, Naturschutz u.Geologie	18.01.2021	24.02.2021	24.02.2021			x
II.6	Straßenbauamt Schwerin	18.01.2021	02.02.2021	27.01.2021			x
II.7	Industrie- und Handelskammer	18.01.2021					
II.8	Handwerkskammer Schwerin	18.01.2021					
II.9	Deutsche Telekom AG	18.01.2021	12.02.2021	12.01.2021		x	
II.10	Katholische Kirche	18.01.2021					
II.11	Kirchenkreisverwaltung	18.01.2021					
II.12	Zweckverband Grevesmühlen	18.01.2021	25.02.2021	23.02.2021		x	
II.13	Nahbus NWM GmbH	18.01.2021					
II.14	E.DIS AG	18.01.2021					
II.15	Hanse Gas GmbH	18.01.2021					
II.16	50 Hertz	18.01.2021	28.01.2021	28.01.2021		x	
II.17	Bundeswehr	18.01.2021	05.02.2021	05.02.2021		x	
II.18	Deutscher Wetterdienst	18.01.2021	04.03.2021	02.03.2021			x
II.19	Landesamt für innere Verwaltung	18.01.2021	26.01.2021	26.01.2021		x	
II.20	GDMcom	18.01.2021	27.01.2021	26.01.2021		x	
II.20a	BIL-Leitungsauskunft	10.03.2021	10.03.2021	10.03.2021		x	
II.21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	18.01.2021					
II.22	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	18.01.2021					
II.23	Wasserstraßen-und Schifffahrtsamt	18.01.2021	28.01.2021	26.01.2021	x		
II.24	Forstamt Grevesmühlen	18.01.2021	01.03.2021	25.02.2021	x		
II.25	LA für Brand- und Katastrophenschutz	18.01.2021	02.02.2021	27.01.2021		x	
II.26	Wasser- und Bodenverband	18.01.2021	11.02.2021	11.02.2021		x	
II.27	Betrieb für Bau und Liegenschaften	18.01.2021					
II.28	Polizeiinspektion Wismar	18.01.2021	28.01.2021	28.01.2021			x
II.29	Freiwillige Feuerwehr	18.01.2021	05.05.2021	05.05.2021		x	
II.30	Landgesellschaft M-V mbH	18.01.2021	15.02.2021	10.02.2021			x
II.31	BVVG GmbH	18.01.2021	26.01.2021	26.01.2021			x
II.32	Hauptzollamt Stralsund	18.01.2021	17.02.2021	17.02.2021	x		
II.32a	Hauptzollamt Stralsund	29.04.2021		30.04.2021		x	
II.33	BUND	18.01.2021	03.03.2021	03.03.2021	x		
II.34	Naturschutzbund Deutschland	18.01.2021					
II.35	Landesanglerverband	18.01.2021	02.03.2021	01.03.2021	x		
II.36	Landesjagdverband	18.01.2021					
II.37	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	18.01.2021					

III.	**Nachbargemeinden**						
III.1	Gemeinde Blowatz	18.01.2021					
III.2	Gemeinde Bolnsdorf	18.01.2021					
III.3	Gemeinde Krusenhagen	18.01.2021					
III.4	Gemeinde Neuburg	18.01.2021					
III.5	Hansestadt Wismar	18.01.2021					
III.6	Gemeinde Am Salzhaff	18.01.2021					
III.7	Gemeinde Alt Bukow	18.01.2021					
III.8	Stadt Ostseebad Rerik	18.01.2021					
III.9	Stadt Neubukow	18.01.2021					
III.10	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	18.01.2021					
III.11	Gemeinde Hohenkirchen	18.01.2021					
III.12	Gemeinde Kalkhorst	18.01.2021					
III.13	Stadt Klütz	18.01.2021					
III.14	Gemeinde Zierow	18.01.2021					
III.15	Gemeinde Warnow	18.01.2021					
III.16	Gemeinde Gägelow	18.01.2021					
III.17	Stadt Grevesmühlen	18.01.2021					
IV.	**Öffentlichkeit**						
IV.1	Einwender 1		01.03.2021	27.02.2021	x		
IV.2	Einwender 2		01.03.2021	28.02.2021	x		

1	Abwägungsrelevanz
2	Hinweise
3	ohne Anregungen

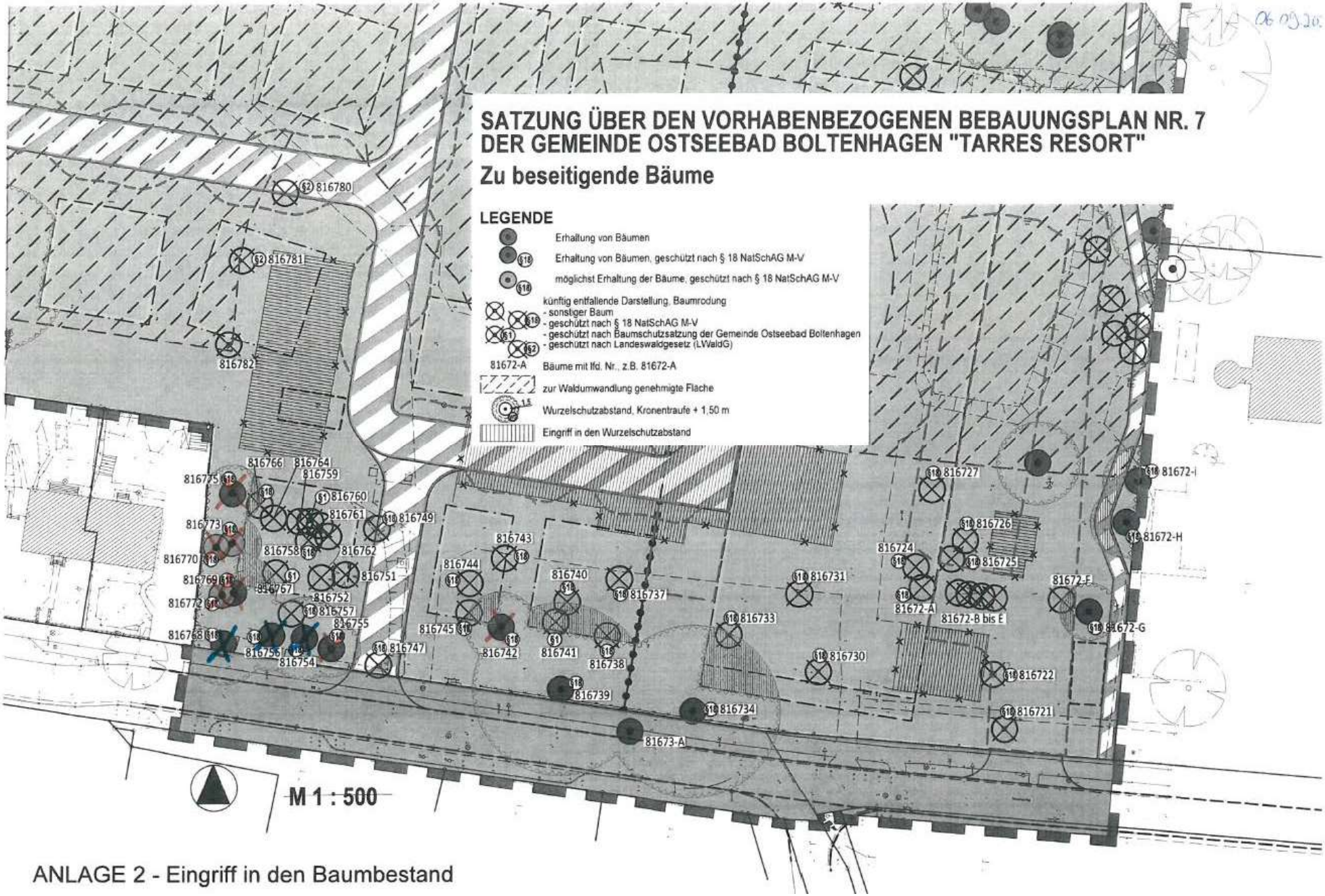
Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 08.03.2021, Auszug

lfd. Nr.		Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
Zu 6.4 Seite 25 2. Absatz Ich gehe davon aus, dass hier **keine** Stellplätze entstehen sollen. Hier sollten auch Aussagen zum Verzicht auf Garagen und Carports mit aufgenommen und städtebaulich begründet werden. ZU 11.7 Seite 43 Ich verweise auf die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes. **FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ]	13 14 B 1	Zu 13: Innerhalb des Plangebietes ist es vorgesehen, dass der Stellplatzbedarf aufgrund des Bedarfes des Plangebietes innerhalb der festgesetzten und innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Anlagen für Stellplätze und die Tiefgarage gedeckt wird. Somit werden oberirdisch Stellplätze entstehen. Unterirdisch ist die Tiefgarage geplant. Es sind somit keine Garagen - über die Tiefgarage hinaus - vorgesehen. Die Gemeinde folgt der Anregung des Landkreises (sh. A, Ziffer 6 dieser Auswertung) und ergänzt die textlichen Festsetzungen dahingehend, dass die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig ist, dies soll ebenso für die Tiefgarage gelten. Darüber hinaus sollen Garagen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sein. Der Verzicht auf Garagen schließt auch den Verzicht auf die Errichtung von Carports ein. Die Gemeinde sieht hier keinen Bedarf für die Errichtung von Garagen inkl. Carports, da es sich um das Gelände einer Hotelanlage handelt. Außerdem kommt dies dem Ortsbild zugute, dass nicht störend durch Carports und Garagen beeinträchtigt werden soll. Die Begründung ist zu ergänzen. (Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068)	Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068)
Gewässerschutzstreifen: Frau Hamann Der räumliche Geltungsbereich des vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich teilweise innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers verboten, bauliche Anlage zu errichten oder wesentlich zu ändern. Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von diesen Verboten durch die untere Naturschutzbehörde für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat. Bei der Entscheidung über die Ausnahme aus dem Gewässerschutzstreifen ist der § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Danach sind Ausnahmen vom Gesetz nur zu erteilen, wenn dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen. Vor Satzungsbeschluss ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein ausreichend begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten Küstenschutzstreifens zu stellen. Zum Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs.1 NatSchAG M-V ist mir das Abwägungsergebnis und die endgültige Fassung der Satzung zum vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einzureichen. Zum Antrag ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass den Vorhaben keine anderen öffentlichen Belange, wie z.B. dem Hochwasserschutz, entgegenstehen.	2	Zu 14: Unter Teil 1, Pkt. 11.7 der Begründung sind Darlegungen zur Abfallentsorgung vorgenommen worden. Es wird auf die Auswertung der Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes verwiesen (sh. nachfolgend in der Auswertung dieser Stellungnahme). (Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) B Zu 1: Die hervorgebrachten Belange der unteren Naturschutzbehörde werden nachfolgend zu den jeweiligen Themen im Rahmen der Abwägung bearbeitet. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen der Abwägung, inwiefern die Belange zu berücksichtigen sind. (Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) Zu 2: Aufgrund der Lage des nördlichen Teils des Bebauungsplanes im Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG ist ein Antrag wie aufgeführt nach dem Abwägungsbeschluss zu stellen. Die Begründung ist zu ergänzen. (Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068)	Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068)
Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich Bäume, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die Seite 5/12	3		

lfd. Nr.		Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
Zu 6.4 Seite 25 2. Absatz Ich gehe davon aus, dass hier **keine** Stellplätze entstehen sollen. Hier sollten auch Aussagen zum Verzicht auf Garagen und Carports mit aufgenommen und städtebaulich begründet werden. (13) ZU 11.7 Seite 43 Ich verweise auf die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes. (14) **FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann** (B) Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] (1) Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] **Gewässerschutzstreifen: Frau Hamann** (2) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befindet sich teilweise innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie des Küstengewässers verboten, bauliche Anlage zu errichten oder wesentlich zu ändern. Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können von diesen Verboten durch die untere Naturschutzbehörde für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Ausnahmen zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat. Bei der Entscheidung über die Ausnahme aus dem Gewässerschutzstreifen ist der § 35 Abs. 1 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Danach sind Ausnahmen vom Gesetz nur zu erteilen, wenn dies mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist und auch keine sonstigen öffentlichen Belange den Planungen im Gewässerschutzstreifen entgegenstehen. Vor Satzungsbeschluss ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein ausreichend begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten Küstenschutzstreifens zu stellen. Zum Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 Abs.1 NatSchAG M-V ist mir das Abwägungsergebnis und die endgültige Fassung der Satzung zum vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen einzureichen. Zum Antrag ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass den Vorhaben keine anderen öffentlichen Belange, wie z.B. dem Hochwasserschutz, entgegenstehen. **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann** (3) Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen befinden sich Bäume, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die Seite 5/12		Zu 3: Die Rodung bzw. die Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume ist gemäß der Planzeichnung vorgesehen. Dazu wird ein begründeter Antrag, wie von der Naturschutzbehörde aufgeführt, auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind darzustellen. Die Anregungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde sind zu beachten. (Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) Ergänzung zu 3. Unter Berücksichtigung einer nochmaligen Begehung erfolgen Ergänzungen der Erstkontrolle vom Februar 2019. Bei ergänzenden Begehungen/Bewertungen im Zusammenhang mit Auswirkungen der Baugrenzen auf den Wurzelschutzbereich wurde durch den Baumgutachter Thomas Franiel festgestellt, dass sich der Zustand des Baumbestandes durch weitere Astausbrüche in der Zwischenzeit verändert hat. Die Anfälligkeit der Bäume gegen Windbruch ist gewachsen. Deshalb werden weitere 6 Bäume aus diesem Grund nicht erhalten werden können und sind zugunsten der Sicherheit aufgrund der Schädigung nicht mehr zu erhalten und deshalb zu roden. In diesem Zusammenhang sind 3 weitere Bäume, die im Windschatten vorhanden sind, ebenfalls nicht mehr zu erhalten und aus Gründen der Gefahrenabwehr zu roden. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse ergeben sich nicht. Es handelt sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gefahrenabwehr. Es sind somit 9 Bäume zusätzlich zu roden.	Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) Zu berücksichtigen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Der gesetzlich geschützte Baumbestand wurde in der Satzung dargestellt. (3) In den eingereichten Unterlagen sind beabsichtigte Fällungen und mögliche Beschädigungen (Inanspruchnahme des Wurzelbereichs) geschützter Bäume dargestellt. Im weiteren Planverfahren ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Neben Begründung der Fällung bzw. Beschädigung des geschützten Baumbestandes ist darzulegen, welche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den geschützten Baumbestand geprüft wurden. Bei einer nicht vermeidbaren Inanspruchnahme des Wurzelschutzbereiches der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestände, z.B. durch die Ausweisung von Baugrenzen und Verkehrsflächen im Wurzelbereich, ist im Antragsverfahren gutachterlich nachzuweisen, dass diese Bäume tatsächlich erhalten werden können und es ist darzulegen, welche Schutzmaßnahmen für einen Erhalt erforderlich werden. Insbesondere für die ortsbildprägenden Eichen an der Ostseeallee ist eine entsprechende Prüfung erforderlich, da z.B. die Baugrenze für das SO-Hotel bis unmittelbar an den Stamm eines Baumes heran ausgewiesen wird. Die konkreten Standorte für die Ersatzpflanzungen sind im Antragsverfahren in einem Lageplan mit den Angaben zum Flurstück, Flur und Gemarkung darzustellen. Im Zuge der Bebauung werden vor allem großkronige und mittelkronige Baumarten gefällt. Durch eine Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen, in diesem Fall Crataegus laevigata, kann für die Fällung des vorhandenen Baumbestandes kein angemessener Ersatz geschaffen werden. Die eingeschränkten Platzverhältnisse auf den Eingriffsgrundstücken kann durch die Pflanzung von u.a. mittelkronigen Bäumen angemessen berücksichtigt werden. (4) Als Ausgleich für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind einheimischen, standortgerechten Laubbäumen aus schließlich in der Qualität 3-mal verpflanzt mit einem <u>Stammumfang von 16 – 18 cm</u> zu pflanzen. Die Qualität der Anpflanzungen ergibt sich aus Punkt 3.8.1 Baumschutzkompensationserlass. Eine Abweichung von den Qualitätsvorgaben ist nicht möglich und wird nicht anerkannt. <u>Hinweis:</u> Laut der Begründung zum vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird unter Punkt 11.3 „Oberflächenwasserbeseitigung" ausgeführt, dass Regenwasser u.a. über Sickersmulden abgeleitet werden soll (s. auch Abb. 4 der Begründung). Im weiteren Planverfahren zur Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des B-Planes ist nachzuweisen, dass der nach § 18 NatSchAG M-V geschützte und zu erhaltende Baumbestand durch die Anlage von Sickermulden nicht beeinträchtig bzw. beschädigt wird. (5) **<u>Artenschutz: Herr Höpel</u>** Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) aufgeführte Ausgleichsmaßnahme $A_{AFB}1$, hier Anbringung von 10 Fledermausfassadensteinen am geplanten Gebäudebestand, ist in die Begründung und die Satzung mit aufzunehmen und umzusetzen. (6) Seite 6/12	zu 4. Der Vorhabenträger hat den Ausnahmentrag für die Rodung von 21 Einzelbäumen und für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 12 Einzelbäumen gestellt. Es sind 30 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierfür sind die Bäume gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu verwenden. Eine 3-jährige Entwicklungspflege wird gewährleistet. Für die Anpflanzungen werden heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste verwendet: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Stielsäuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata'). Damit werden die Anforderungen entsprechend beachtet. Der Rotdorn soll als Ausgleichspflanzung nicht mehr zum Einsatz kommen. Die textlichen Festsetzungen sind anzupassen. Die Begründung ist anzupassen. (Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) Ergänzung zu 4. Unter Berücksichtigung einer nochmaligen Begehung erfolgen Ergänzungen der Erstkontrolle vom Februar 2019. Bei ergänzenden Begehungen/Bewertungen im Zusammenhang mit Auswirkungen der Baugrenzen auf den Wurzelschutzbereich wurde durch den Baumgutachter Thomas Franiel festgestellt, dass sich der Zustand des Baumbestandes durch weitere Astausbrüche in der Zwischenzeit verändert hat. Die Anfälligkeit der Bäume gegen Windbruch ist gewachsen. Deshalb werden weitere 6 Bäume aus diesem Grund nicht erhalten werden können und sind zugunsten der Sicherheit aufgrund der Schädigung nicht mehr zu erhalten und deshalb zu roden. In diesem Zusammenhang sind 3 weitere Bäume, die im Windschatten vorhanden sind, ebenfalls nicht mehr zu erhalten und aus Gründen der Gefahrenabwehr zu roden. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse ergeben sich nicht. Es handelt sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gefahrenabwehr. Es sind somit 9 Bäume zusätzlich zu roden.	Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068) Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Der gesetzlich geschützte Baumbestand wurde in der Satzung dargestellt. (3) In den eingereichten Unterlagen sind beabsichtigte Fällungen und mögliche Beschädigungen (Inanspruchnahme des Wurzelbereichs) geschützter Bäume dargestellt. Im weiteren Planverfahren ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Neben Begründung der Fällung bzw. Beschädigung des geschützten Baumbestandes ist darzulegen, welche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den geschützten Baumbestand geprüft wurden. Bei einer nicht vermeidbaren Inanspruchnahme des Wurzelschutzbereiches der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestände, z.B. durch die Ausweisung von Baugrenzen und Verkehrsflächen im Wurzelbereich, ist im Antragsverfahren gutachterlich nachzuweisen, dass diese Bäume tatsächlich erhalten werden können und es ist darzulegen, welche Schutzmaßnahmen für einen Erhalt erforderlich werden. Insbesondere für die ortsbildprägenden Eichen an der Ostseeallee ist eine entsprechende Prüfung erforderlich, da z.B. die Baugrenze für das SO-Hotel bis unmittelbar an den Stamm eines Baumes heran ausgewiesen wird. Die konkreten Standorte für die Ersatzpflanzungen sind im Antragsverfahren in einem Lageplan mit den Angaben zum Flurstück, Flur und Gemarkung darzustellen. Im Zuge der Bebauung werden vor allem großkronige und mittelkronige Baumarten gefällt. Durch eine Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen, in diesem Fall Crataegus laevigata, kann für die Fällung des vorhandenen Baumbestandes kein angemessener Ersatz geschaffen werden. Die eingeschränkten Platzverhältnisse auf den Eingriffsgrundstücken kann durch die Pflanzung von u.a. mittelkronigen Bäumen angemessen berücksichtigt werden. (4) Als Ausgleich für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind einheimischen, standortgerechten Laubbäumen aus schließlich in der Qualität 3-mal verpflanzt mit einem <u>Stammumfang von 16 – 18 cm</u> zu pflanzen. Die Qualität der Anpflanzungen ergibt sich aus Punkt 3.8.1 Baumschutzkompensationserlass. Eine Abweichung von den Qualitätsvorgaben ist nicht möglich und wird nicht anerkannt. <u>Hinweis:</u> Laut der Begründung zum vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird unter Punkt 11.3 „Oberflächenwasserbeseitigung" ausgeführt, dass Regenwasser u.a. über Sickersmulden abgeleitet werden soll (s. auch Abb. 4 der Begründung). Im weiteren Planverfahren zur Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des B-Planes ist nachzuweisen, dass der nach § 18 NatSchAG M-V geschützte und zu erhaltende Baumbestand durch die Anlage von Sickermulden nicht beeinträchtig bzw. beschädigt wird. (5) **<u>Artenschutz: Herr Höpel</u>** Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) aufgeführte Ausgleichsmaßnahme $A_{AFB}1$, hier Anbringung von 10 Fledermausfassadensteinen am geplanten Gebäudebestand, ist in die Begründung und die Satzung mit aufzunehmen und umzusetzen. (6) Seite 6/12	zu 5. Durch den ö.b.v. Sachverständigen Thomas Franiel wurde eine fachliche Stellungnahme vom 25. April 2021 gefertigt. Zu den bevorstehenden Modellierungsarbeiten des Bodens um die zu erhaltenden Bäume in Form von Versickerungsmulden wurde eine Einschätzung vorgenommen und Maßnahmeempfehlungen erarbeitet. weiter zu 5. Die Unterlage wird Gegenstand der Verfahrensdokumentation. Folgende Maßnahmeempfehlung wird unterbreitet: <u>„12. Maßnahmenempfehlung/Ausblick:</u> Die Standorte der in Rede stehen Bäume sollten einzeln vorher oder baubegleitend untersucht und den individuellen Bedingungen (geschlossene oder offene Mulde, Nähe zur Bebauung, Vorschäden, Entwicklungsfähigkeit usw.) vor Ort angepasst werden. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen ist es noch rechtzeitig möglich z.B. noch Hydranten und Wasserentnahmestellen, aber auch Dränagen usw. einzuplanen. Dies kann sowohl in das Pflegekonzept, wie auch die Gesamtgestaltung einfließen. Die in Rede stehenden Ausmuldungen um bestimmte Altbäume stellen bei fachgerechter Anlage keine gravierenden Beeinträchtigungen bei fachgerechter Anlage dar. Es wird eine baubiologische Baubegleitung während der Bauphase empfohlen." Dem Vorschlag wird entsprochen. Grundsätzlich soll eine baubiologische Begleitung erfolgen. Wichtig ist, dass eine Vereinbarkeit mit dem Entwässerungskonzept und dem Baumerhalt hergestellt werden kann. (Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068)	Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2021 (BV/12/21/068)



ANLAGE 2 - Eingriff in den Baumbestand

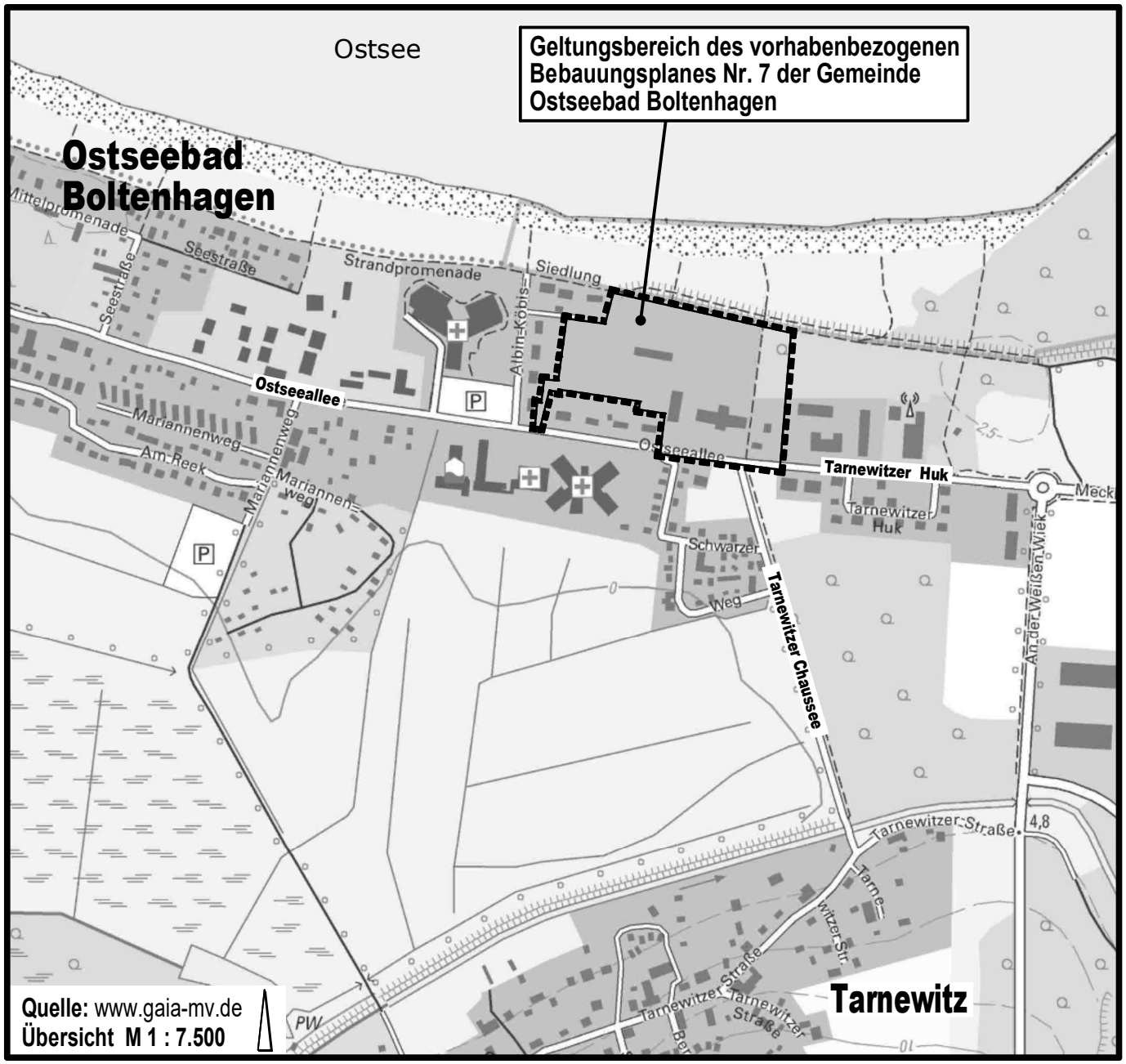
SATZUNG

ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

"TARRES RESORT"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. September 2021

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "TARRES RESORT"

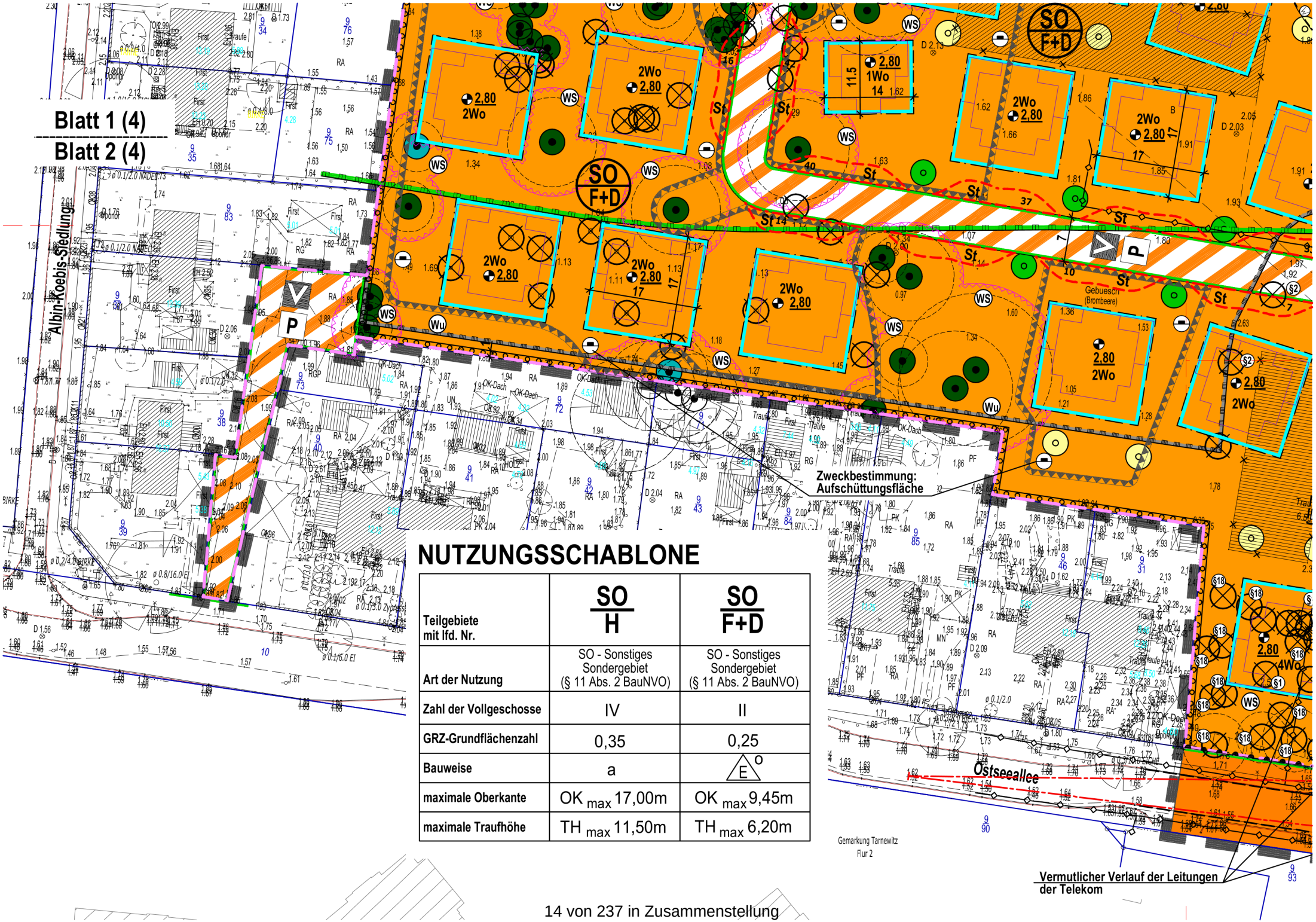
SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "TARRES RESORT"

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

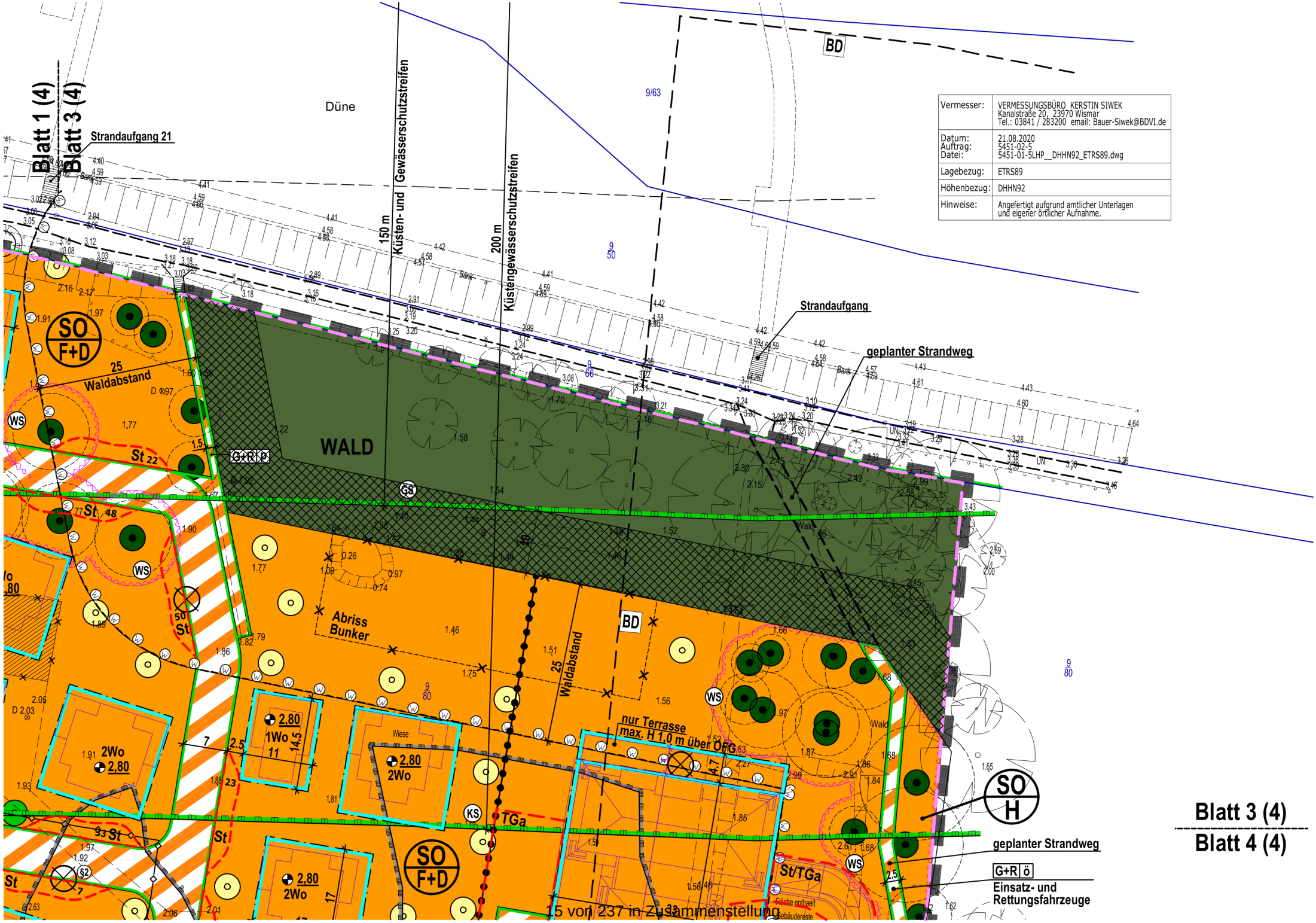
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO / H	SO / F+D
Art der Nutzung	SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse	IV	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,35	0,25
Bauweise	a	E o
maximale Oberkante	OK max 17,00m	OK max 9,45m
maximale Traufhöhe	TH max 11,50m	TH max 6,20m



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de
Datum: Auftrag: Datei:	21.08.2020 5451-02-5 5451-01-5LHP__DHHN92_ETRS89.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme.

Blatt 3 (4)
Blatt 4 (4)
M 1 : 500
geplanter Strandweg
G+R ö
Einsatz- und Rettungsfahrzeuge
GFL-R zug. der Versorger
Vermutlicher Verlauf der Leitung des Zweckverbandes Grevesmühlen
Vermutlicher Verlauf der Leitungen der Telekom
Tarnewitzer Huk
Gemarkung Tarnewitz Flur 3
nur Terrasse
max. H 1,0 m über OKG
SO F+D
SO H
St/TGa
TGa
BD
Wiese
Wald
Waeschepatz
Traufe
First

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO H	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Hotel	
SO F+D	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Ferienwohnen und Dauerwohnen	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 21a BauNVO
0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,35	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK $_{max}$ 17,00m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
TH $_{max}$ 11,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
max. H 1,0 m über OFG	Höhe der Terrasse (Fertigfußboden) als Höchstmaß über Oberfläche Gelände	
◐ **2,80**	Höhenbezugspunkt, z.B. 2,80m ü NHN (DHHN92)	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
2Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude hier: maximal 2 Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V P	Verkehrsberuhigter Bereich - hotelinterne Erschließung, privat	
G+R p	Geh- und Radweg, privat	
G+R ö Einsatz- und Rettungsfahrzeuge	Geh- und Radweg, öffentlich und Einsatz- und Rettungsfahrzeuge	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
▲	Einfahrt	
▼	Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
⊖	Flächen für Aufschüttung, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	

	FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Wald	
	Waldsaum	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, i.V.m. Teil B - Text unter Pkt. II.1.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, i.V.m. Teil B - Text unter Pkt. II.1.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§18	Erhaltung von Bäumen, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§1	Erhaltung von Bäumen, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§18	möglichst Erhaltung der Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St TGa	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen St = Stellplätze (mit lfd. Nr.) TGa = Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
1,5 WS	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vorhabengebiet	

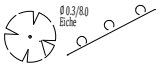
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

W 25m W	Waldabstand, hier: 25m	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
GS 150m	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 NatSchAG M-V
KS 200m	Küstengewässerschutzstreifen, hier: 200m zuzr Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de, Stand: Juni 2020)	§ 9 Abs. 6 BauGB i,V.m. § 89 LWaG M-V
Z 100m	100m Abstand von der Strandlinie (Zoll)	§ 9 Abs. 6 BauG i.V.m. § 15 Abs. 1 ZollVG
BD	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V
Wu	zur Waldumwandlung genehmigte Fläche außerhalb der Waldfläche	§ 9 Abs. 6 BauG i.V.m. § 15 LWaldG M-V

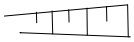
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude



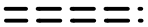
vorhandener Baum / Gehölz



vorhandene Böschung

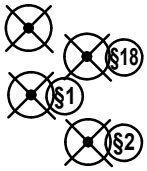
Bemaßung in Metern

Höhenangabe in Meter ü DHHN92



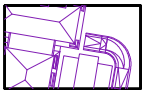
Gehweg innerhalb Waldfläche

künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung,
- sonstiger Baum
- geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
- geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- geschützt nach Landeswaldgesetz (LWaldG)

Abriss unterirdischer Bunker, vermutliche Lage



mögliche Bebauung/Planung

geplanter Müllplatz, voraussichtliche Lage

Sichtdreiecke

vorhandener sonstiger Baum

Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
- unterirdisch

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom …….. . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am …… und der Ostseezeitung am ……..….. erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am …….. den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom …….. bis einschließlich ……. durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im …… am …….. ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …….. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat am …….. den Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …….. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, dem Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom ……. bis einschließlich …… während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im ……. öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in …… am …….. ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt.

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A, dem Text – Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am …….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …….. gebilligt.

10. Die Gemeindevertretung hat am ……. den Satzungsbeschluss aufgehoben.

11. Die Gemeindevertretung hat am …… den erneuten Entwurf mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

12. Der erneute Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom …….. bis zum …….. während der Dienststunden nach § 4a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in ……. am …… ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

13. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.

14. Der erneute Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom …….. bis zum …….. während der Dienststunden nach § 4a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in ……. am …… ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

15. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.

16. Die Gemeindevertretung hat am …… den erneuten Entwurf mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

17. Der erneute Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom …….. bis einschließlich …….. während der angegebenen Zeiten nach § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung, der erneute Entwurf der Satzung und der zugehörigen Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in …….. am ……. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

18. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a BauGB aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den ....
(Siegel) Bürgermeister

19. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

……., den ....
(Stempel) Unterschrift

20. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

21. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am …… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ……. gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den ....
(Siegel) Bürgermeister

22. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den ....
(Siegel) Bürgermeister

23. Der Beschluss über die Satzung und über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in …… am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den ....
(Siegel) Bürgermeister

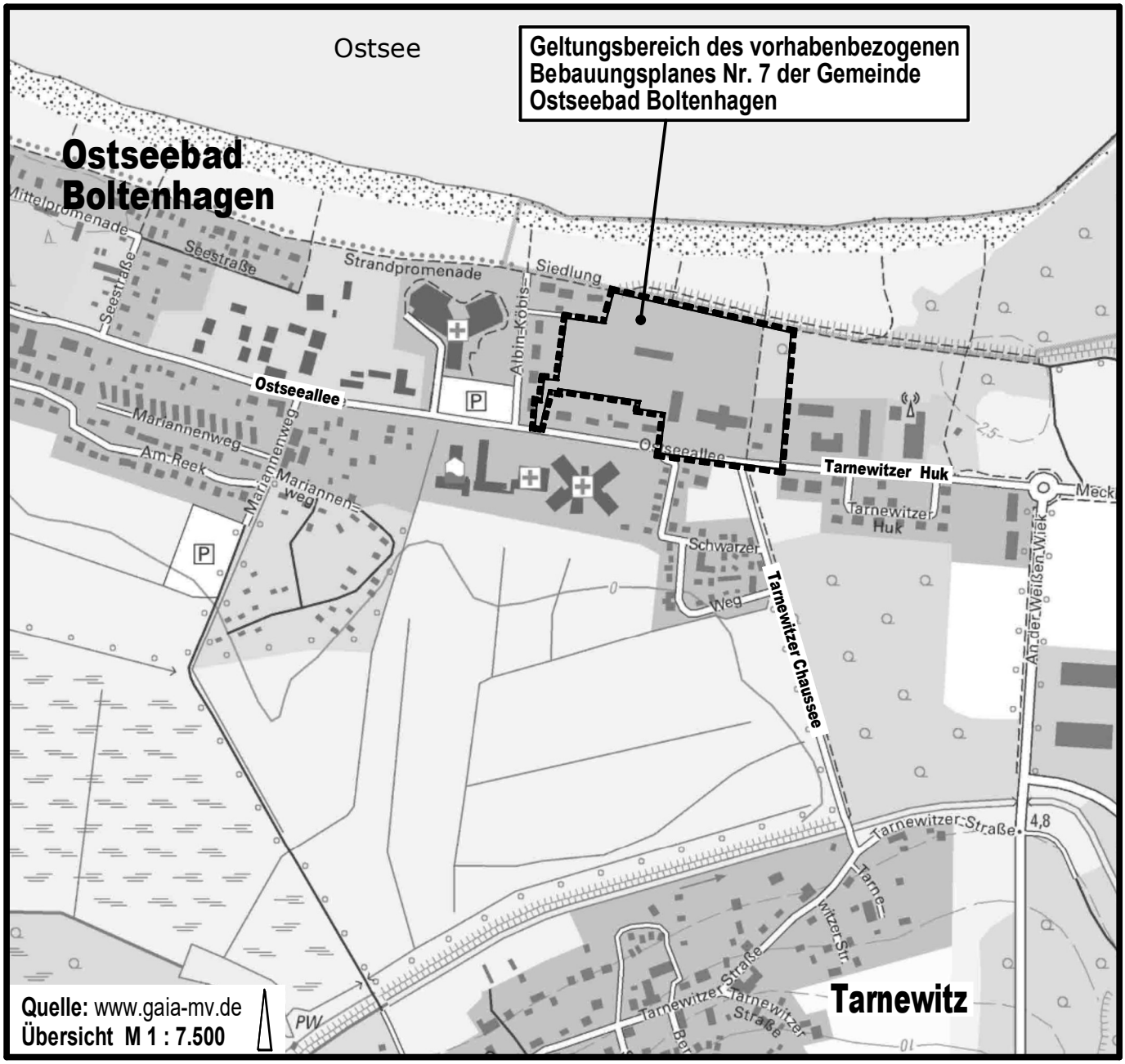
SATZUNG
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "TARRES RESORT"
GEMÄß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom …… folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7
DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
"TARRES RESORT"

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



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

Planungsstand: 21. September 2021

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

LEGENDE

- 2 EINFAMILIENHÄUSER TYP E BAUFELD 11,50 x 14,00 m
- 2 SCHMALE EINFAMILIENHÄUSER TYP F BAUFELD 11,00 x 14,50 m
- 23 HÄUSER MIT MEHREREN WOHNEINHEITEN BAUFELD 17,00 x 17,00 m
- DIE BAUFELDER 17,00 x 17,00 m KÖNNEN MIT ALLEN HAUS-TYPEN (A - F) KOMBINIERT WERDEN.
- HOTEL BAUFELD 33,00 x 98,50 m
- Waldgebiet
- Höhe Bestand
- Höhe NEU
- Baum Bestand
- Baum NEU
- Neuanpflanzung Hecke
- Baum zu fällen
- Abriss

Außenstellplätze Hotel: 29 Stück

Außenstellplätze Einzelhäuser: 50 Stück

- DW Dauerwohnen - 10 Doppelhäuser - 1 Co-Living-Haus für Personal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Vorhabengebiet

Haus Typ A
Doppelhaus (2x ca. 113m²)

Haus Typ B + Variante
Doppelhaus mit zusätzl. Zimmer im EG (2x ca. 99m²)

Haus Typ C
Kleines Doppelhaus (2x ca. 93m²)

Haus Typ D
4 Wohneinheiten (2x ca. 56m² + 2x ca. 59m²)

Haus Typ E
Einfamilienhaus (ca. 112m²)

Haus Typ F
Schmales Einfamilienhaus (ca. 101m²)

Höhenbezug:
- System DHHN 92

Geändert:
-Geltungsbereich des Bebauungsplanes, das Vorhabengebiet eingetragen
-die Aktualisierungen zum Baumerhalt im Bereich der Baufenster an der Ostseeallee eingetragen

Entwurfsstudie - neuer Vorschlag B-Plan 2019/20| TARRES Resort Boltenhagen | Bauherr: Primus Immobilien AG

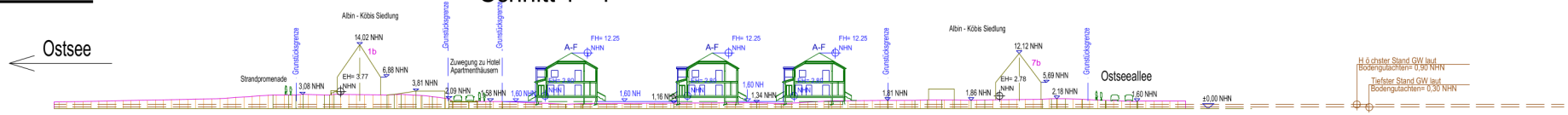
hkt architekten | sierichstraße 38d | 22301 hamburg | 2019/20

Lageplan M 1:1.000

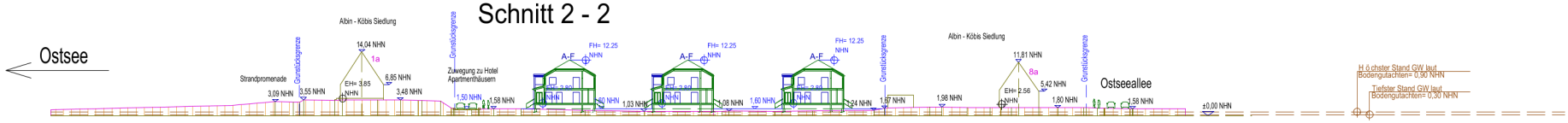
Kennzeichnung "Dauerwohnen" 07/09/2021

Straßenschnitte

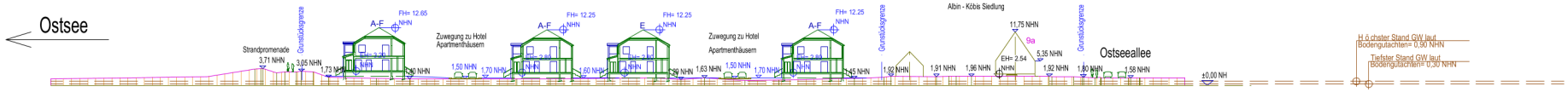
Schnitt 1 - 1



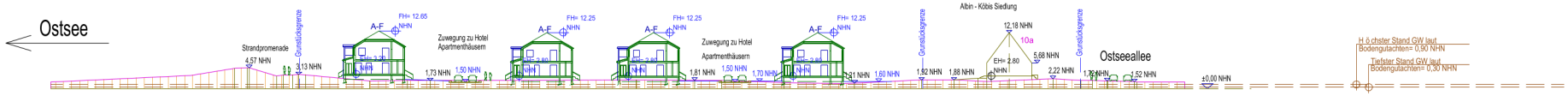
Schnitt 2 - 2



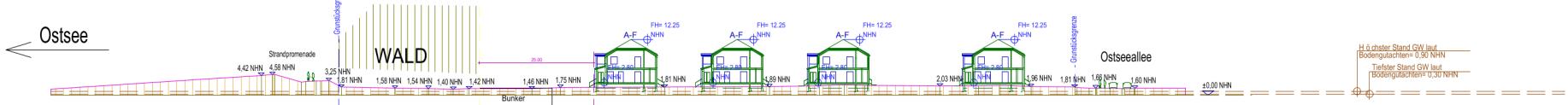
Schnitt 3 - 3



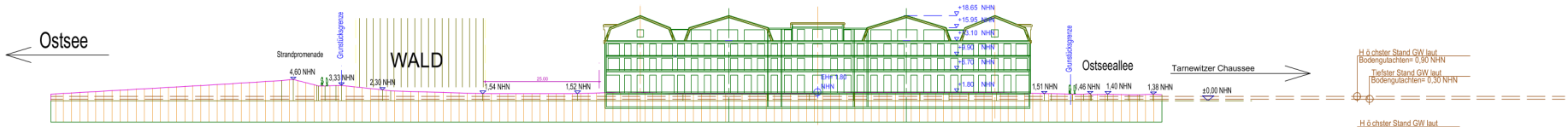
Schnitt 4 - 4



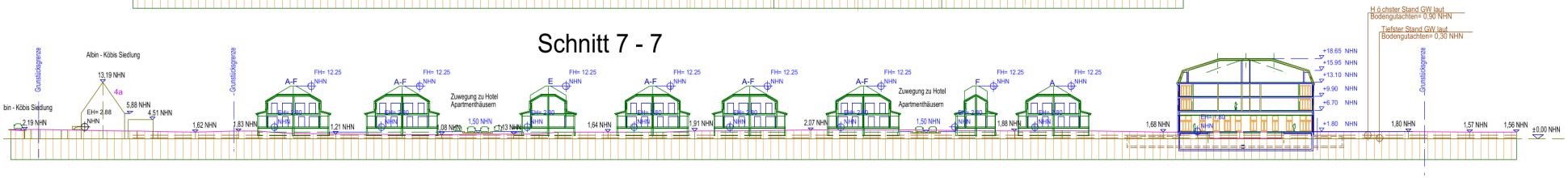
Schnitt 5 - 5



Schnitt 6 - 6

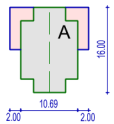


Schnitt 7 - 7

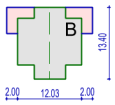


Haus - Typen

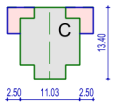
Haus Typ A
Doppelhaus (2x ca. 113m²)



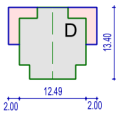
Haus Typ B + Variante
Doppelhaus mit zusätzl. Zimmer im EG (2x ca. 99qm)



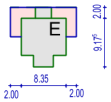
Haus Typ C
Kleines Doppelhaus (2x ca. 93m²)



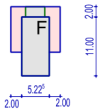
Haus Typ D
4 Wohneinheiten (2x ca. 56m² + 2x ca. 59m²)



Haus Typ E
Einfamilienhaus (ca. 112m²)



Haus Typ F
Schmales Einfamilienhaus (ca. 101m²)



TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 "TARRES RESORT" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET "HOTEL" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes Hotel (SO H) ist die Errichtung eines Hotels mit insgesamt maximal 92 Suiten mit 233 Betten zulässig. Ebenso sind innerhalb des Hotelgebäudes und in funktionaler Einheit mit dem Hotel solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die zum dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels erforderlich sind. Dazu zählen z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport-, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen inkl. Schwimmbad, sonstige Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen mit einem an den Hotelgästen ausgerichteten Warenangebot, Empfangs- und Tagungsräume, Räume für die Verwaltung der Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplangebietes, Terrassen, Anlagen der Außengastronomie, Lager- und Technikräume. Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Für die Betriebsinhaber, den Betriebsleiter sowie für Aufsichtspersonal sind innerhalb des Hotelgebäudes maximal 4 Wohnungen zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET "FERIENWOHNEN UND DAUERWOHNEN" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" dient dem Ferienwohnen einerseits und untergeordnet dem Dauerwohnen inklusive Zweitwohnen andererseits.

1.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen" sind allgemein zulässig:
- Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen,
- Gebäude mit ausschließlich Wohnungen zum dauernden Aufenthalt,
- ein Gebäude mit ausschließlich Wohnungen und Räumen für die Unterbringung des Betriebspersonals der Hotelanlage.

Wohnungen zum dauernden Aufenthalt (ohne Betriebswohnen) sind in einem Anteil von mindestens 30 % und von maximal 40 % der zulässigen Gesamtanzahl der Wohnungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig.

1.2.3 Ferienwohnungen dienen dem Erholungsaufenthalt und werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt. Die Ferienwohnungen bilden eine räumliche und funktionale Einheit mit dem Hotel innerhalb des Plangebietes.

Wohnungen zum dauernden Aufenthalt schließen die Zulässigkeit von Zweitwohnungen ein.

1.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des SO Hotel darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Innerhalb des SO – Ferienwohnen und Dauerwohnen darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Es gelten als obere Bezugspunkte der Gebäudehöhe bzw. der Traufhöhe die Festsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A.
Für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude OK max.) ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches maßgebend. Bei Gebäuden mit einem First (Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen) ist der oberste Abschluss der Dachhaut maßgebend.
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufsteigenden Linie der Außenseite der Außenwand maßgebend.

Dachaufbauten innerhalb des SO Hotel, wie Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen oder Aufzugsräume dürfen die Dachhaut um maximal 2,00 m überragen. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten wird.
Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des SO Hotel darf bis um bis zu 2,00 m insgesamt auf maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Nebengiebeln oder Dachgauben bei Hauptgebäuden.

1.3.3 Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Lage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte als Höchstmaß. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,30 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen, jedoch nicht unterhalb der Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Hotel ist die abweichende Bauweise festgesetzt: wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 93,5 m Länge.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen SO – Ferienwohnen und Dauerwohnen ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4.2 Im festgesetzten sonstigen SO – Hotel und im festgesetzten sonstigen SO - Ferienwohnen und Dauerwohnen sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der Fläche für die Tiefgarage gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig; außerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind Garagen unzulässig.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten SO – Ferienwohnen und Dauerwohnen sind Aufschüttungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen gemäß Planzeichnung – Teil A ein einer Höhe bis maximal 1,60 m ü. NHN zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

6.1 Der südliche und westliche Waldrand innerhalb des Geltungsbereiches ist als 10 m breiter Waldsaum aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Waldfläche (gemäß Teil A – Planzeichnung) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Errichtung von Wegeflächen.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung "①" ist Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Betrieb und zur Wartung einer unterirdischen Trinkwasserleitung einzuräumen.

8. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01[1] so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

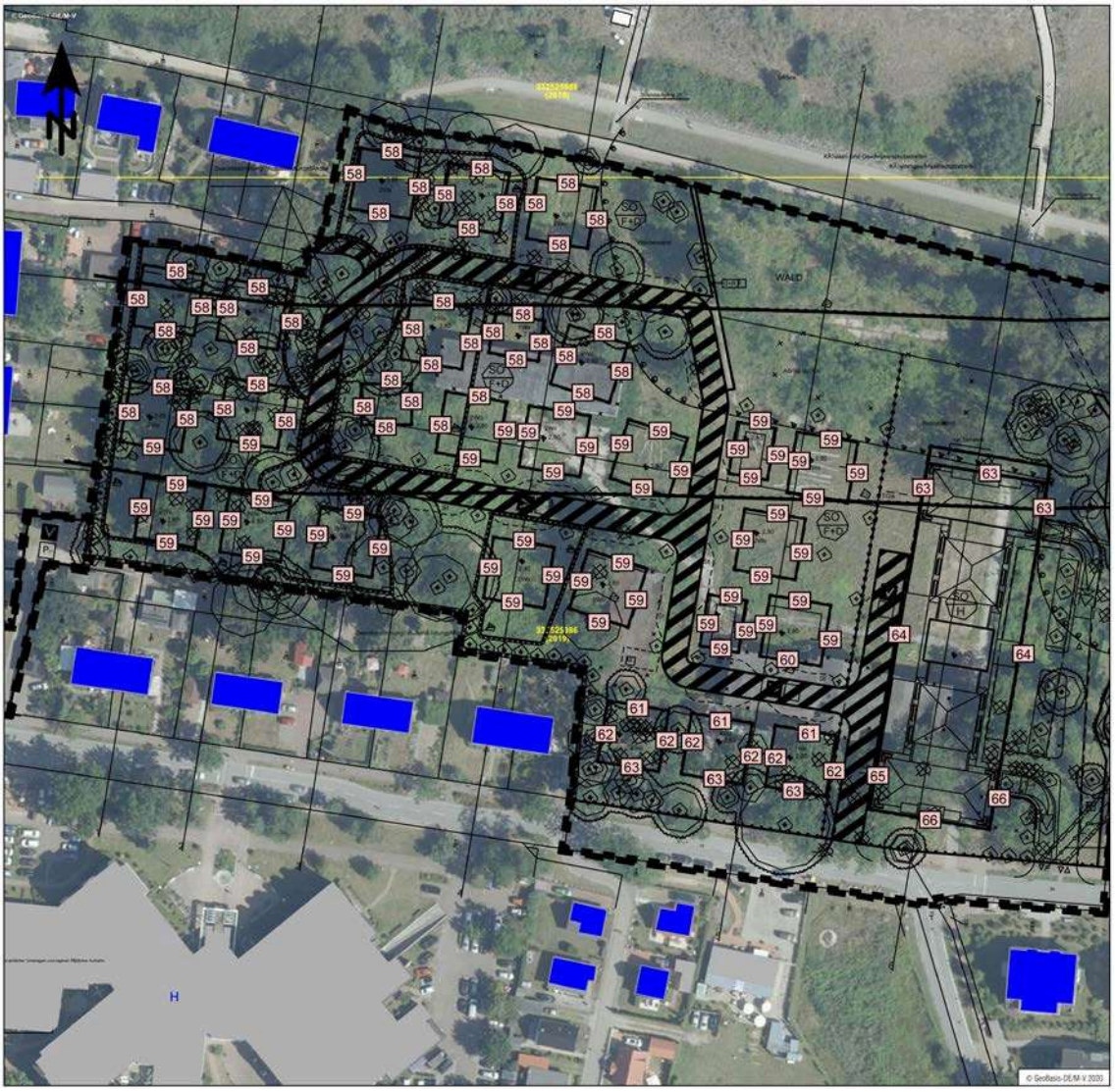


Abb. 1: maßgeblicher Außenlärmpegel

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

8.2 Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sowie die Fahrbahnen inklusive der Zu- und Abfahrten sind mit einer asphaltierten Oberfläche zu versehen. Bei Erbringung des gutachterlichen Nachweises der Einhaltung der Lärmschutzanforderungen bei Einbau eines anderen Materials für die Fahrbahnoberflächen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren kann von dem Einbau einer asphaltierten Oberfläche der Fahrbahnen abgesehen werden.

8.3 Die Garagentore der Tiefgarage sowie die Abdeckungen von Regenrinnen im Bereich der Rampen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

9. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM VORHABENBEREICH (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

II. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

(§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB)

1.1 Zum Ausgleich des Verlustes vorhandener Fledermausquartiere durch Gebäudeabriss sind am geplanten Gebäudebestand zehn Fledermausfassadeneinbausteine anzubringen. Die Kästen sind in mindestens 5 m Höhe so anzubringen, dass ein freier Anflug gewährleistet wird. Die Kästen sind vorrangig nach Süden und teilweise nach Osten zu orientieren (Ausgleichsmaßnahme A_{AFB1}).

1.2 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

1.3 Als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind insgesamt 33 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß Pflanzliste unter II.2.3 zu verwenden.

1.4 Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 5 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß Pflanzliste unter II.2.3 zu verwenden. Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu sichern.

1.5 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter vor einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
- LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 2700 K,
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt,
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- u. UV-Bereich),
- Kein Einsatz von Lampen mit einer korrellierten Farbtemperatur > 2700 K.

1.6 Die oberirdischen Pkw-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise, wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil oder wassergebundene Decke, herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete sind als Hecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Vorhandene Bäume sind in die Anpflanzung zu integrieren.

2.2 Für die festgesetzten Baumanpflanzungen in den Baugebieten sind heimische und standortgerechte Bäume zu verwenden.

2.3 Für die festgesetzten Baumanpflanzungen gemäß II.1.3 und II.1.4 sind folgende Arten zu verwenden:

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

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Die Dacheindeckung der Dächer innerhalb des Plangebietes darf nur als anthrazitfarbene Harteindeckung erfolgen.

1.2 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

2. FASSADEN

2.1 Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind in der Farbgebung weiß oder pastellfarben herzustellen.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen.
Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen.

2. HOCHWASSERRISIKOGEBIET GEMÄß § 9 Abs. 6a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

3. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Dabei handelt es sich um mögliche Überreste der Flugzeugerprobungsstation, welche zwischen 1934 und 1945 im Bereich der Halbinsel Tarnewitz betrieben wurde. Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist daher rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vorher, der zuständigen Behörde anzuzeigen. Werden darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

4. WALDABSTAND

Der Waldabstand wurde unter Berücksichtigung der Vorgabe des Forstamtes Grevesmühlen mit 25 m festgelegt und nachrichtlich übernommen.

5. 100 m-ABSTAND VON DER STRANDLINIE (ZOLL)

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der 100 m-Abstand von der Strandlinie (= Wasserlinie gemäß Planzeichnung – Teil A) gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) wurde nachrichtlich übernommen. Für Vorhaben innerhalb dieses Bereiches ist stets eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Die erforderliche Zustimmung ist im Einzelfall in nachgelagerten Genehmigungsverfahren einzuholen.

6. BAUMSCHUTZSATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

V. HINWEISE

1. HOCHWASSERGESCHÜTZTER BEREICH

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen; der Bauherr kann selbst geeignete Maßnahmen zum vorsorgenden Hochwasserschutz vornehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des

Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwassserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

Ein Eintrag in das Altlastenkataster liegt nicht vor; das Plangebiet ist nicht als altlastenverdächtig bekannt. Aufgrund der langjährigen militärischen Vornutzung kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet an allen Orten den Anforderungen des Anhangs 2 der Bundesbodenschutzverordnung an Wohngebiete bzw. Park- und Freizeitanlagen erfüllt und die Prüfwerte eingehalten werden. Die notwendigen Maßnahmen gemäß dem Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch des Bestandes sind umzusetzen; eine bodenkundliche Baubegleitung sollte durchgeführt und dokumentiert werden.

3. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr

hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

4.1 Vermeidungsmaßnahmen - Abrissarbeiten

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Abrissarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse an Gebäuden grundsätzlich ausgeschlossen. An Gebäuden kartierte Winterquartiere der Fledermäuse sind vor Beseitigung auf Besatz zu kontrollieren und gegebenenfalls durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

4.2 Vermeidungsmaßnahmen – Gehölzfällung/ -rodung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Fällmaßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse an Gehölzen grundsätzlich ausgeschlossen. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit der Vögel beendet werden. Bäume mit Höhlen, Spalten oder sonstigen Habitatmöglichkeiten sind vor dem Fällen auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch Fachpersonal zu kontrollieren.

4.3 Vermeidungsmaßnahmen – ökologische Baubegleitung

Zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen und zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter vorzusehen.

4.4 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Instandhaltung und Pflege dauerhaft zu sichern ist, wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens realisiert:

- $CEF_{AFB}1$: Anbringung von 28 Fledermaushöhlenkästen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}2$: Anbringung von 12 Fledermausflachkästen und 8 Fledermausfassadenkästen an den Gebäudefassaden des kommunalen Bauhofes Boltenhagen.
- $CEF_{AFB}3$: Anbringung von 20 Nistkästen für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter und Baumläufer sowie 8 Nistkästen für Dohlen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}4$: Anbringung von 6 Nischenbrüter- und Nisthöhlen im Waldgebiet Christinenfeld außerhalb des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}5$: Herstellen eines Winterquartiers – Optimierung des vorhandenen Bunkers/ Unterstands für Fledermäuse.
- $CEF_{AFB}6$: Anbringung von 9 Nisthilfen für Rauchschwalben am Gebäudebestand in Welzin (Hof Dutschke GbR).

5. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt ebenso für die Baustellenbeleuchtung.
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Vorsorglich wird auf die strom- und schifffahrtspolizeilich genehmigte Wasser-/ Entnahmeleitung seeseits der Strandpromenade hingewiesen, welche vor Beschädigung, z.B. im Zuge von Erdarbeiten, zu schützen ist.

6. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

6.1 Externe Kompensationsmaßnahme
Die Waldumwandlungsgenehmigung ist im Vollzug.
Für die Umwandlung von 2,12 ha Wald zum Zwecke der Bebauung wurde als Ausgleich eine Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80, erbracht. Diese Flächen werden auch für den naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet; weitere externe Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

6.2 Ausgleich für Baumrodungen
Als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind Ersatzzahlungen für 23 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 9.200,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

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

Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind Ersatzzahlungen für 2 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 800,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

7. MAßNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Mit der "Schalltechnischen Untersuchung" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort der Ostseebad Boltenhagen (UmweltPlan GmbH Stralsund, Oktober 2020) wurden für das geplante Bauvorhaben die Geräuschimmissionen rechnerisch prognostiziert und beurteilt sowie Maßnahmen erarbeitet. Folgende organisatorische Schallschutzmaßnahmen sind einzuhalten:

- Die Bereiche der Außengastronomie sind bis maximal 22 Uhr zu betreiben.
- Anlieferungen durch Lkw sind nur im Zeitbereich "Tag" zulässig.
- Für die technischen Aggregate auf dem Dach des Hotels wurde ein Schallleistungspegel von Lw=70 dB(A) je Aggregat angenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass dieser Wert eingehalten wird oder es ist bei Verwendung von Aggregaten mit höheren Schallleistungspegeln der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden.
- Für die Nutzung des östlichen Parkplatzes wird von 14,5 Fahrten für den nächtlichen Zeitraum ausgegangen.

Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung ist als Anlage im Durchführungsvertrag verankert und im Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

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

8.1 Dünenschutz

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

8.2 Tarnewitzer Huk

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

<u>Barriere</u> - Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im Rahmen des Planverfahrens über die Ausbildung der Einfriedung des NSG Tarnewitzer Huk im westlichen Bereich ihre Empfehlung ausgesprochen. Die maßgeblichen Ziele zur Errichtung einer Buhne bzw. eines Holzzaunes wurden neben anderen Varianten erörtert.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen regelt im städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme und bestimmt, dass die Details im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen sind. Die Genehmigungsbehörden sind für den landseitigen Bereich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und für den wasserseitigen Bereich das StALU Westmecklenburg.
Im Bereich des Deiches wird ein niedriger Zaun aus Eichenspaltpfählen mit Knotengeflecht vorgesehen. Im Dünenbereich bis zum Spülsaum sollen Buhnen eng an eng aufgestellt werden; in einer Höhe von 1,20 m; ab dem Spülsaum bis zu einer Wassertiefe von 50 cm sollen ebenfalls Buhnen aufgestellt werden; mit Abständen von 30 – 50 cm, so dass die Strömungsdynamik möglichst wenig beeinflusst wird.

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

9. BELANGE DER BUNDESWEHR

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Bereiche militärischer Funkdienststellen im 40/50 km-Radius sind ebenfalls betroffen.

10. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

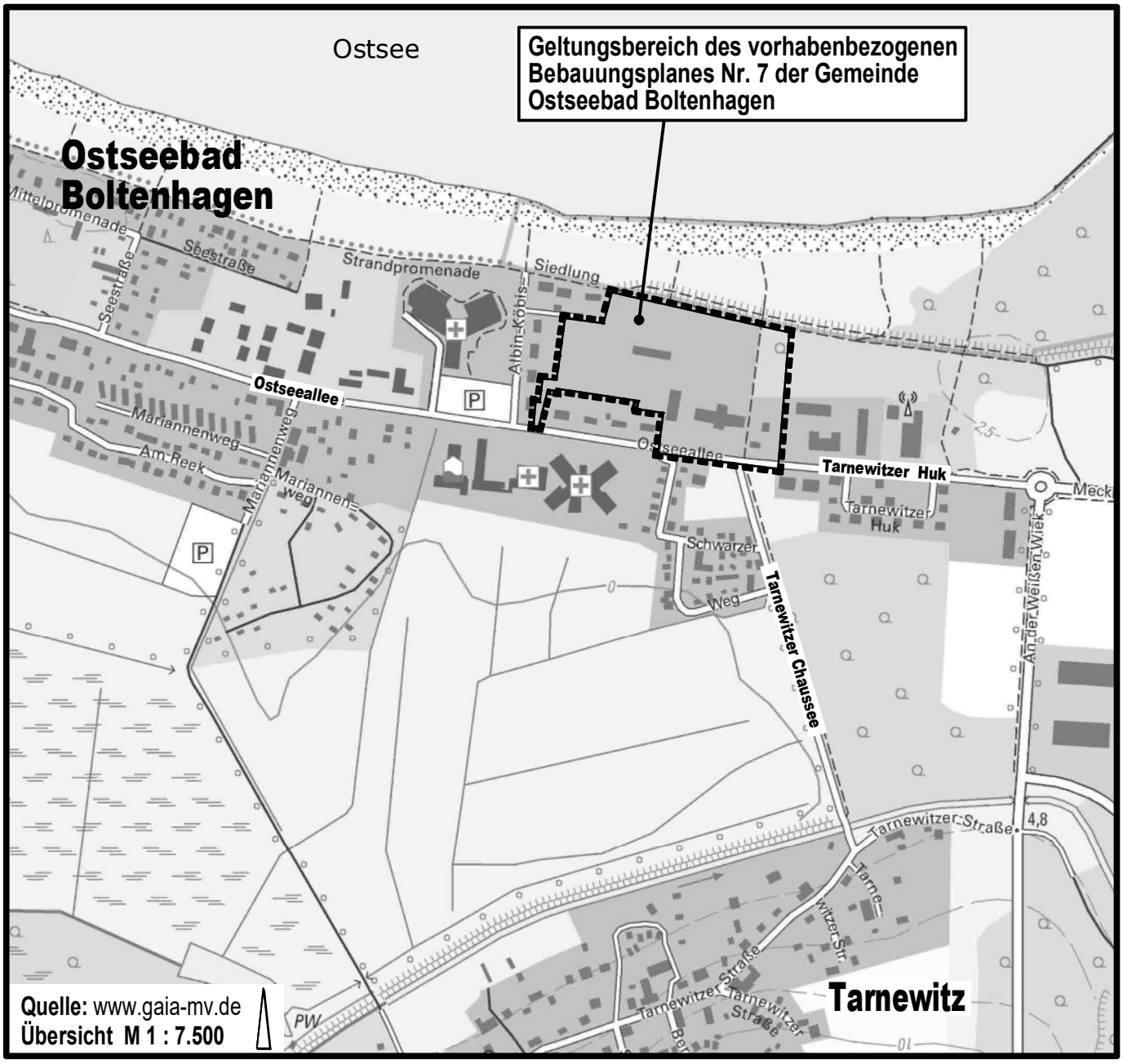
---

[1] DIN 4109-1:2018:01 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

"TARRES RESORT"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. September 2021

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 7

1. Planungsgegenstand 7

1.1 Planungsanlass 7
1.2 Erforderlichkeit der Planung 7
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 7
1.4 Plangrundlage 7
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes 8
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen 8

2. Wahl des Planverfahrens 9

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 9

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm 9
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 10
3.3 Raumordnungsverfahren zum Vorhaben "Tarres Resort" 11
3.4 Flächennutzungsplan 11
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte 12

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme 15

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 15
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 15
4.3 Naturräumlicher Bestand 16
4.4 Technische Infrastruktur 16
4.4.1 Verkehrsinfrastruktur 16
4.4.2 Ver- und Entsorgung 17
4.5 Sonstiges 17
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 19

5. Planungsziele und Planungsalternativen 19

5.1 Planungsziele 19
5.2 Planungsalternativen 20
5.3 Städtebauliches Konzept 21

6. Inhalt des Bebauungsplanes 23

6.1 Art der baulichen Nutzung 23
6.2 Maß der baulichen Nutzung 25
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 26
6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 27

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 27
6.6 Flächen für Aufschüttungen 28
6.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 28
6.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 29
6.9 Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich 29
6.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen 29
6.11 Verkehrsflächen 30
6.12 Wald und Waldabstand 30

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 32

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 32
7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 34
7.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 34

8. Örtliche Bauvorschriften 35

9. Immissions- und Klimaschutz 36

9.1 Klimaschutz 36
9.2 Immissionsschutz – Lärmschutz 38
9.3 Immissionsschutz – Gerüche 40

10. Verkehrliche Erschließung 40

10.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz 40
10.2 Innere Erschließung 41
10.3 Ruhender Verkehr 42

11. Ver- und Entsorgung 42

11.1 Wasserversorgung 43
11.2 Abwasserbeseitigung 43
11.3 Oberflächenwasserbeseitigung 44
11.4 Brandschutz/ Löschwasser 45
11.5 Elektroenergieversorgung 46
11.6 Telekommunikation 47
11.7 Abfallentsorgung 48

12. Flächenbilanz 49

13. Nachrichtliche Übernahmen 50

13.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen 50
13.2 Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB 50
13.3 Bau-, Kunst und Bodendenkmale 50
13.4 Waldabstand 50
13.5 100 m-Abstand von der Strandlinie (Zoll) 50
13.6 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen 50

14. Hinweise 51

14.1 Hochwassergeschützter Bereich 51

14.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden 52
14.3 Munitionsfunde 52
14.4 Artenschutzrechtliche Belange 52
14.4.1 Vermeidungsmaßnahmen - Abrissarbeiten 52
14.4.2 Vermeidungsmaßnahmen - Gehölzfällung/ -rodung 53
14.4.3 Vermeidungsmaßnahmen - ökologische Baubegleitung 53
14.4.4 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 53
14.5 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung 53
14.6 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange 54
14.6.1 Externe Kompensationsmaßnahme 54
14.6.2 Ausgleich für Baumrodungen 55
14.7 Maßnahmen zum Lärmschutz 55
14.8 Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit 55
14.8.1 Dünenschutz 55
14.8.2 Tarnewitzer Huk 56
14.9 Belange der Bundeswehr 56
14.10 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze 56

15. Wesentliche Auswirkungen der Planung 56

15.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung 56
15.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung 57
15.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 57
15.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe 57
15.5 Verkehrliche Auswirkungen 57
15.6 Auswirkungen auf die Umwelt 57
15.7 Kosten 57

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 59

1. Einleitung 59

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 59

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 60

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 61

4.1 Fachgesetze 61
4.2 Fachpläne 63
4.2.1 Landschaftsplan 65
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 65

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 78

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 79

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens 79
6.2 Bewertungsmethodik 80
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) 80
6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 80

6.3.2 Schutzgut Fläche 83
6.3.3 Schutzgut Boden 83
6.3.4 Schutzgut Wasser 84
6.3.5 Schutzgut Klima/ Luft 84
6.3.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 85
6.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 85
6.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 86
6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 87
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 87
6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 87
6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 93
6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 94
6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 95
6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft 96
6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 96
6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 102
6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 103
6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter 104
6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 105
6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 106
6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 106
6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 107
6.5.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind 107
6.5.15 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten 107
6.5.16 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels 107
6.5.17 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 108

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 108

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 109

8.1 Gesetzliche Grundlagen 109
8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 109
8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes 110
8.4 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 116
8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand 118
8.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung Bestand/Planung) 135

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 136

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung 136

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen 137
9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen 138

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 138

11. Zusätzliche Angaben 140

11.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 140
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 140
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 141
11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 143

TEIL 3 Ausfertigung 145

1. Beschluss über die Begründung 145

2. Arbeitsvermerke 145

TEIL 4 Anlagen 146

Anlage 1: Karte Naturräumlicher Bestand 146
Anlage 2: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der gesetzlich geschützten Biotope 146
Anlage 3: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des GGB "Wismarbucht" 146
Anlage 4: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des SPA "Wismarbucht und Salzhaff" 146
Anlage 5: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des NSG "Tarnewitzer Huk" 146
Anlage 6: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen" 146
Anlage 7: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der Biotop- und Nutzungstypen 146

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Lage des Plangebietes und der GGB 12
Abb. 2: Lage des Plangebietes und des BSG (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ 13
Abb. 3: Lage des Plangebietes und des NSG „Tarnewitzer Huk“ 14
Abb.4: Löschwasserhydranten mit einem Radius von 150 m (Quelle: Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel, vom 05.05.2021) 46
Abb.5: Lage der strom- und schiffartspolizeilich genehmigten Wasser-/ Entnahmeleitung, Quelle: Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee vom 26.01.2021) 54
Abb. 6: Lage des Plangebietes und der GGB und BSG (SPA) 65

Abb. 7: Lage des Plangebietes und der GGB 66
Abb. 8: Lage des Plangebietes und des BSG (SPA) 66
Abb. 9: GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) 67
Abb. 10: BSG (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). 69
Abb. 11: Lage des Plangebietes und des NSG "Tarnewitzer Huk" 73
Abb. 12: Lage des Plangebietes und des NSG "Tarnewitzer Huk" nach derzeit geltendem Rechtstatus 73
Abb. 13: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotope 74
Abb. 14: Lage des Plangebietes und des Küsten- und Gewässerschutzstreifens 75
Abb. 15: Lage des Plangebietes und des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“ 76
Abb. 16: Naturräumlicher Bestand 111
Abb. 17: Eingriffe in den Baumbestand 124

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Ermittlung Kompensationserfordernis (Tabelle 2, Punkt 2.4.1, Anlage 10, HzE) 112
Tab. 2: differenzierte Biotopwertanalyse 112
Tab. 3: Betroffene Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 113
Tab. 4: Maximal zulässige Versieglung in den einzelnen Sondergebieten 113
Tab. 5: Ermittlung des Eingriffs durch künftige Sondergebiete 115
Tab. 6: Übersicht über die hervorgerufenen Eingriffe der einzelnen Nutzungen 116
Tab. 7: Bilanzierung der Minderungsmaßnahmen 117
Tab. 8: externe Kompensationsmaßnahme 118
Tab. 9: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand 128
Tab. 10: Gesamtbilanzierung 135

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ist die durch einen Vorhabenträger geplante Errichtung einer Hotelanlage auf den Grundstücken der ehemaligen Militärliegenschaft zwischen "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk" und Strandpromenade. Die vorgesehene Entwicklung einer Hotelanlage durch Reaktivierung von Brachflächen (Konversionsflächen) steht im Einklang mit den Zielen der gemeindlichen Entwicklung des Ostseebades Boltenhagen und trägt zur Schaffung und Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Ostseebad bei.

An der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes wurde bereits seit dem Jahr 2007 gearbeitet.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Da die geplante Entwicklung der Hotelanlage auf Brachflächen, die teilweise nicht mehr am Siedlungskörper teilnehmen, nach dem bisher geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tarnewitz. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Strandpromenade und das Flurstück 9/79 Flur 3 der Gemarkung Tarnewitz,
- im Osten: durch die Grundstücke Tarnewitzer Huk Nr. 3a, 3b, 5a, 5b, 5c, 7a, 7b, 7c sowie dem davon nördlich vorhandenen Wald,
- im Süden: durch die Straßen "Ostseeallee" und "Tarnewitzer Huk" (liegen innerhalb des Geltungsbereiches) sowie die Grundstücke der Albin-Köbis-Siedlung Nr. 7a bis 10b,
- im Westen: durch die Grundstücke der Albin-Köbis-Siedlung Nr. 1a bis 6b.

Das Vorhabengebiet beinhaltet das Flurstück 9/80 teilw.. Aus städtebaulichen Gründen wurden darüber hinaus die angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen: Flurstücke 10 teilw. und 29 teilw.. Es handelt sich um die Straßenabschnitte der "Ostseeallee" und der "Tarnewitzer Huk", die im Einfahrtsbereich der Hotelanlage liegen.

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, ÖbVI, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, vom 21.08.2020; Koordinatensystem: ETRS 89; Höhenbezug: DHHN92.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
- sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- und der Verfahrensübersicht.

Da der Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weiterhin wurde zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
Das Vorhabengebiet wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst das Flurstück 9/80 teilw. (Flur 3 der Gemarkung Tarnewitz).
Über das Vorhabengebiet hinaus wurden angrenzende Flächen (Flurstücke 10 teilw. (Flur 3 der Gemarkung Tarnewitz), 29 teilw. (Flur 2 der Gemarkung Tarnewitz) unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Entwicklung in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei handelt es sich um die Straßenverkehrsflächen der Straßen "Ostseeallee" und "Tarnewitzer Huk" im Zufahrtsbereich.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli

2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde zu legen:

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),

- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOVBl. M-V S. 221),

- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440),

- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.1474),

- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

2. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches aufgestellt. Der erneute Entwurf 2020 beinhaltete ein überarbeitetes Plankonzept; mit dem erneuten Entwurf 2020 wurden vollständig überarbeitete Unterlagen in den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Mai 2016 sind für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Darstellungen getroffen:

- Die Gemeinde befindet sich räumlich nördlich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Sie ist dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Nahbereich dem zentralen Ort Klütz zugeordnet.
- Die Gemeinde bildet den Endpunkt der überregionalen Straßenverbindung von Schwerin nach Grevesmühlen weiter nach Klütz und Boltenhagen.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus sowie im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Die Küstenbereiche, Boltenhagener Bucht, nördlich der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.
- Die Ostsee vor Boltenhagen ist als marines Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.
- Auf der Halbinsel Tarnewitz, nördlicher Teil, ist ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen getroffen:
- Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin.
- Mittelzentrum ist die Hansestadt Wismar.
- Boltenhagen liegt im Bereich des Grundzentrums Klütz; die interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist zu festigen und zu vertiefen.
- Boltenhagen liegt im Mittelbreiche Grevesmühlen, Nahbereich Klütz.
- Gemeinde liegt im ländlichen Raum.
- Der Hauptort der Gemeinde wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.
- Die Gemeinde gehört zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste. Der Tourismus ist in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor zu entwickeln. Die touristischen Angebote sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und ausgebaut werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Teile der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz dargestellt.
- Die Landesstraße L 03 Klütz - Boltenhagen gehört dem überregionalen Straßennetz an.
- Die weitere Ortsanbindung Eulenkrug - Boltenhagen gehört dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz an.
- Durch die Gemeinde führen regional bedeutsame Wege des Radroutennetzes, in Küstennähe sowie durch Redewisch-Ausbau).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 26. September 2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit, dass dem Vorhaben bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 03. August 2017 zugestimmt wurde und die Zustimmung auf der Grundlage der

erneut eingereichten Planunterlagen weiter fortgilt. In der landesplanerischen Stellungnahme zum erneuten Entwurf (Stand: Dezember 2020) teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit seiner Stellungnahme vom 03.03.2021 mit, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung unter Einhaltung der Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren vereinbar ist; entgegenstehende Belange oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.

3.3 Raumordnungsverfahren zum Vorhaben "Tarres Resort"

Es wurde bereits im frühen Stadium der Projektentwicklung für die geplante Hotelanlage mit einer Bettenkapazität von ca. 550 Betten ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme vom 18. April 2008 festgestellt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn nachfolgende Maßgaben erfüllt werden (die nachfolgend aufgeführten Punkte wurden aus der Begründung zur Satzungsfassung 2009 übernommen):
„1. Die Beherbergungskapazität des Tarres Ressort ist auf 550 Betten zu begrenzen. Mit der Hotel- und Apartmentanlage sind auch touristische Infrastruktureinrichtungen (z. B. Fitness- und Wellnessangebote, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote...) zu schaffen.
2. Auf eine der Landschaft angepasste Bauweise ist zu achten. Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, dürfen die Gebäudehöhen die Baumwipfelhöhe nicht überschreiten.
3. Um eine Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Belangen zu erzielen, sind Ausgleichsmaßnahmen als Ersatz für verlorengehende Nist-, Brut- und Zufluchtstätten der Fledermäuse im Vorfeld der Maßnahme umzusetzen. Um die Tötung von Individuen auszuschließen, sind die Abbrucharbeiten ausschließlich im April oder August/September vorzunehmen.
4. Die Auswirkungen auf die Avifauna sind zu minimieren, deshalb sind die Baumfällarbeiten während der Wintermonate vorzunehmen.
5. Abbruch- und Baumaßnahmen sind derart vorzunehmen, dass die Beeinträchtigungen der Gäste und Bewohner der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch Lärm- und Staubemissionen gering gehalten werden.“

3.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist für die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan die wirksame 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen heranzuziehen. Hier sind folgende Darstellungen zur Art der Bodennutzung zu entnehmen:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (im Bereich der Albin-Köbis-Siedlung),
- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO,
- Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 LWaldG M-V,
- Weiterhin ist im östlichen Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Umgrenzung für ein Bodendenkmal (gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V i.V.m. § 5 Abs. 4 BauGB) dargestellt.

Die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann als aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden; das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet.

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Im folgenden Kapitel werden die vorhandenen Schutzgebiete im Bereich der Planung benannt. Eine Bewertung wird gesondert vorgenommen. Die Ergebnisse werden in den Teil "Umweltbericht" dieser Begründung dargelegt.

<u>Internationale Schutzgebiete</u>

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Das GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) liegt vom Plangebiet mehr als ca. 3,5 km nordwestlich entfernt.
Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) liegt vom Plangebiet ca. 20 m in nördlicher Richtung entfernt.

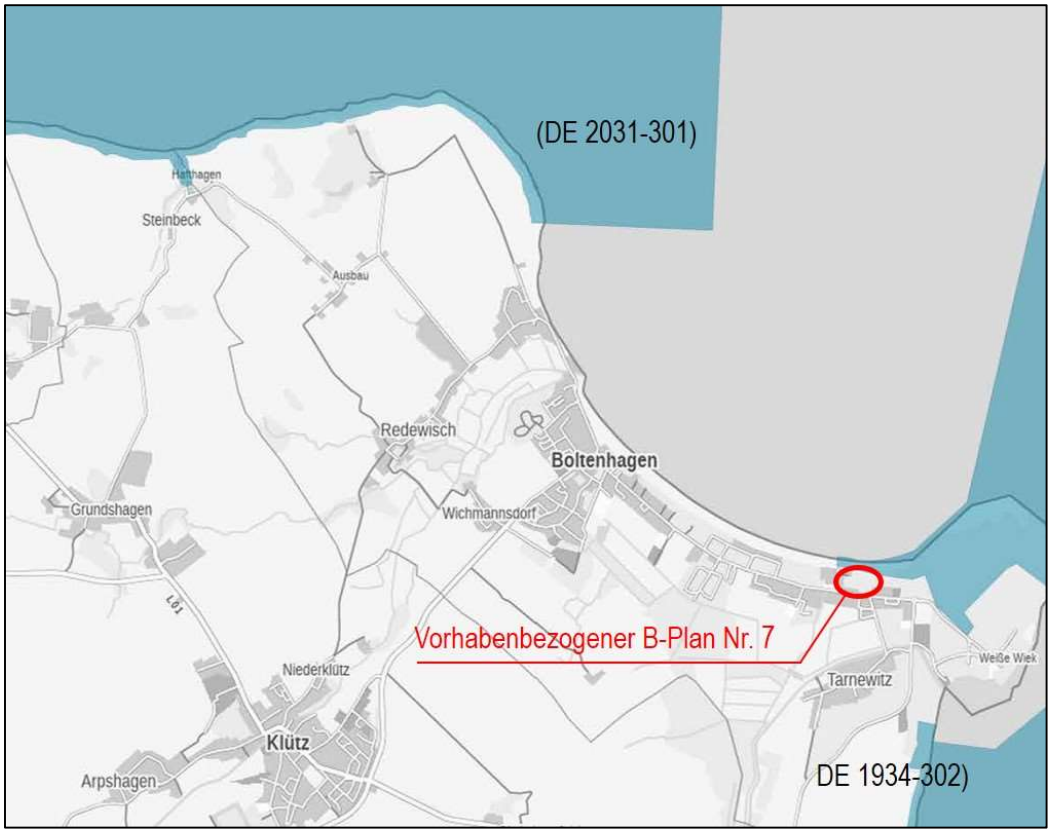


Abb. 1: Lage des Plangebietes und der GGB
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

- SPA-Gebiete (europäische Vogelschutzgebiete)

Das SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (SPA 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 20 m in nördlicher Richtung entfernt.

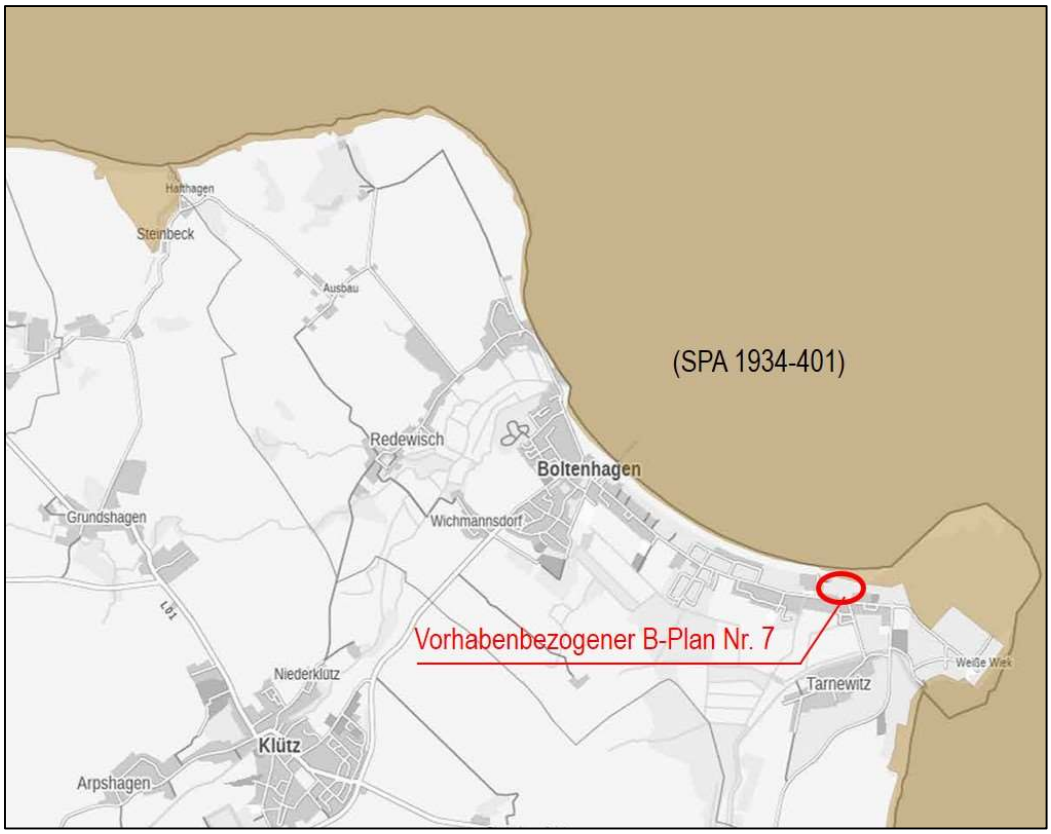


Abb. 2: Lage des Plangebietes und des BSG (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

Nationale Schutzgebiete

- Naturschutzgebiete (NSG)

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (Nr. 275) und grenzt im Nordosten an das Plangebiet an. Sowohl in dem Verfahren zur Rechtsetzung des NSG als auch in der einstweiligen Sicherung des NSG verläuft die Grenze am östlichsten Strandzugang im Ostseebad Boltenhagen (vor Ort durch den Bauzaun und Beschilderung markiert. Siehe Anlage 5 dieser Begründung).

Abb. 3: Lage des Plangebietes und des NSG „Tarnewitzer Huk“
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im September 2020, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Sonstige Schutzkategorien

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Küstenschutzstreifens von 150 m land-/ seeseits der Mittelwasserlinie der Ostsee (§ 29 NatSchAG M-V).

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Küstengewässerschutzstreifens von 200 m zur Ostsee (§ 89 LWaG M-V).

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen".

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Waldflächen im nordöstlichen Plangebiet werden als Küstenschutzwald (§ 21 LWaldG M-V) angesprochen. Sie werden entsprechend festgesetzt und berücksichtigt.
Die Flächen des Baugebietes innerhalb des Plangeltungsbereiches, die im nördlichen Plangebiet liegen (ausgenommen ist der noch verbleibende Küstenschutzwald), waren Gegenstand einer Waldumwandlung. Wald kann in

eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die im Wald vorhandenen Bäume unterliegen während der Aufstellung des Bebauungsplanes weder dem § 18 NatSchAG M-V noch der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Auf der Fläche des Siedlungsbereiches unmittelbar an der "Ostseeallee" sind geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vorhanden und im Planverfahren zu bewerten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 100 m-Abstandes von der Ostsee gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG). Da auf eine verbindlich festgelegte Mittelwasserlinie nicht zurückgegriffen werden kann, wird hilfsweise auf die in der Planzeichnung-Teil A dargestellte "Wasserlinie" (Stand: Juni 2020) abgestellt. Das Plangebiet ist in der nordwestlichsten Ecke an der Strandpromenade marginal berührt. Zollbelange sind aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Eine Einzelzustimmung zu Maßnahmen, mit denen ein vom Hauptzollamt bereits zustimmend geprüfter Bebauungsplan lediglich umgesetzt wird, wurde in Aussicht gestellt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu beachten. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes im straßenbegleitenden Bereich nach § 34 BauGB, ansonsten nach § 35 BauGB.

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches
Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Militärliegenschaft. Die Gebäude sind seit Jahrzehnten ungenutzt, die Flächen liegen brach. Es sind auf dem Gelände ein ehemaliges Kasernengebäude, Nebengebäude und eine ehemalige Ferienunterkunft zu finden. Auf dem Gelände befinden sich noch Reste von zwei Unterständen, die nach dem zweiten Weltkrieg gesprengt wurden. Diese Ruinen wurden zwischenzeitlich teilweise abgetragen, weisen aber noch unterirdische Hohlräume auf und bergen somit ein Gefahrenpotenzial.
Das Gelände bildet im derzeitigen Zustand einen städtebaulichen Missstand. Der Zustand beeinträchtigt das Ortsbild und die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Waldfläche (gemäß § 2 LWaldG M-V) vorhanden. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 wurde für die Fläche – bis auf eine nordöstliche Teilfläche – eine Waldumwandlung seitens des zuständigen Forstamtes beschieden; die Waldumwandlung befindet sich zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Vollzug.

Im Süden grenzt die "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk" an die Baugebietsflächen an.

Im Osten des Plangebietes wird ein Weg zwischen Tarnewitzer Huk und Strandpromenade von der Öffentlichkeit als Geh- und Radweg genutzt.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches
Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich die Strandpromenade und der Hochwasserschutzdeich mit einer Höhe von ca. 4,60 m über NHN. Zwei Strandaufgänge sind in diesem Bereich vorhanden.
Im Nordosten grenzt an den Geltungsbereich eine Waldfläche an.
Östlich grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern (3- bzw. 4-geschossig) an.
Im Süden ist die Hauptverkehrsachse der Gemeinde, die "Ostseeallee" und die "Tarnewitzer Huk",zu finden.
Im Süden, im Westen und im Nordwesten grenzt die Albin-Köbis-Siedlung mit den Doppel- und Einzelhäusern an. Es handelt sich um kleinteilige eingeschossige Wohngebäude mit Satteldächern bzw. mit Krüppelwalmdächern. Die Siedlung steht zum Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht unter Denkmalschutz.
In der weiteren Umgebung westlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich 2 Reha-Kliniken: die Strandklinik (Rehabilitationsangebote im Bereich Kardiologie/ Angiologie, Hämatologie/ Onkologie) sowie die Ostseeklinik (Fachklinik für Mutter/ Vater und Kind, Kinder- und Jugendrehabilitation und Kinderkardiologie).

4.3 Naturräumlicher Bestand

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

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und umfasst eine ehemals militärisch genutzte Fläche zwischen der "Albin-Köbis-Siedlung" im Westen und Südwesten, der Wohnbebauung im Süden und Südosten, Waldflächen im Nordosten sowie der Strandpromenade im Norden.
Der westliche, nördliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes ist durch einen Laubmischwald (v.a. dominiert von Eichen, Birken, Pappeln und Buchen) geprägt. Der zentrale Bereich des Plangebietes umfasst den leerstehenden Gebäudebestand und ruinöse Gebäudereste sowie nicht oder teilversiegelte Flächen. Im straßennahen Bereich befinden sich ehemalige Grünanlagen mit Altbaumbestand sowie Siedlungsgehölze. Dominierende Arten der Grünflächen im Siedlungsbereich sind Eiche, Birke und Kiefer. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein befestigter, fußläufiger Weg von der Straße "Tarnewitzer Huk" zur Strandpromenade. Der südliche Plangeltungsbereich umfasst Straßenbereiche der Straßen "Ostseeallee" und "Tarnewitzer Huk" mit Straßenbegleitgrün und dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg. Der Bestandsplan ist Anlage 1 der Begründung.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Ostseebad Boltenhagen ist über die Autobahn A 20 und dann über das Netz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen erreichbar. Aus östlicher Richtung (Wismar) ist die Landesstraße L 01 aufzuführen, die über die östliche Ortseinfahrt in Tarnewitz zu erreichen ist. Aus südlicher und westlicher Richtung

erreicht man das Ostseebad über die Landesstraße L 03 (westlicher Ortseingang – Wiechmannsdorf).

Die innerörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk", welche die Hauptverkehrsachse des Ostseebades darstellen. Das Plangebiet liegt mit einem langgestreckten Abschnitt direkt an der "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk" an. Darüber hinaus gibt es Wege zum Plangebiet zwischen den Grundstücken Albin-Köbis-Siedlung 7a und Nr. 5b, 6a, 6b sowie zwischen den Grundstücken Albin-Köbis-Siedlung Nr. 3a und Nr. 2 bis Nr. 1a, die teilweise deren Erschließung dienen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Geh-/ Radweg, der zur Erreichbarkeit des Ostseestrandes von der Straße "Tarnewitzer Huk" ausgenutzt wird.

Als nächstgelegene Bahnhöfe sind Grevesmühlen, Wismar (je ca. 20 km entfernt) und Bad Kleinen, Lübeck (je ca. 45 km entfernt) zu benennen.
Eine direkte Anbindung des Ostseebades Boltenhagen an das Eisenbahnnetz besteht nicht.

Im Öffentlichen Personennahverkehr bestehen Busverbindungen nach Grevesmühlen, Wismar, Dassow, Lübeck.

Innerörtlich wird zu bestimmten Zeiten ein Shuttle-Bus-Service zwischen der Weißen Wiek und Redewisch angeboten.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger aufgrund seiner direkten Lage an der "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk" angeschlossen.

4.5 Sonstiges

<u>Altlasten/ Altlastenverdacht</u>
Ein Vorliegen eines Eintrags in das Altlastenkataster wurde seitens der zuständigen Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg während des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mitgeteilt; das Plangebiet ist nicht als altlastenverdächtig bekannt. Aufgrund der langjährigen militärischen Vornutzung kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet an allen Orten den Anforderungen des Anhangs 2 der Bundesbodenschutzverordnung an Wohngebiete bzw. Park- und Freizeitanlagen erfüllt und die Prüfwerte eingehalten werden. Unspezifisch könnten schädliche Veränderungen von Böden, z.B. durch ausgelaufene Betriebsstoffe, möglich sein. Anzusetzen ist der Maßstab für Wohngebiete gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 der Bundesbodenschutzverordnung.
Die notwendigen Maßnahmen sind bereits Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens 70405-17-08 (Abbruch des Bestandes, Bescheid vom 19. September 2017). Hier ist auch zu entnehmen, dass aufgrund des unspezifischen Verdachts, der Größe der Fläche und des hohen Versiegelungsgrades durch abzureißende Gebäude und Flächenbefestigungen die Durchführung einer vor den Abbruchmaßnahmen vorzunehmenden orientierenden Untersuchung im Sinne des § 2 Nr. 3 Bundesbodenschutzverordnung nicht sachgerecht erscheint. Als erforderlich

und angemessen wird jedoch die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung angesehen. Folgendes sollte durch die bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt bzw. dokumentiert werden:

- organoleptische Beurteilung der anstehenden Böden,
- nähere ggf. labortechnische Untersuchung auffälliger Böden,
- ggf. Deklaration und Entsorgung von Böden, die nicht auf dem Grundstück verwendet werden können,
- Beschaffenheit geeigneter Böden bei Bedarf,
- Maßnahmen zur Vermeidung mechanischer Schädigungen von Böden,
- Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV spezifisch für Wohngebiet.

Ggf. kann der Fachkundige auch mit der Steuerung der Entsorgung der Abbruchabfälle betraut werden.
Das durch Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 5. Januar 2016 zur Anwendung empfohlene BVB-Merkblatt Band 2 "Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis" ist zu berücksichtigen.
Sollten die o.g. Prüfwerte nicht eingehalten werden, ist eine Kartierung vorzunehmen und die Böden sind dann auszutauschen.
Der Fachkundige für die bodenkundliche Baubegleitung sollte sein Konzept mit der Unteren Bodenschutzbehörde abstimmen.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wurde in der Stellungnahme vom 23. August 2017 mitgeteilt, dass zu dem Planentwurf keine Bedenken bestehen.

Kampfmittelbelastung
Eine Kampfmittelbelastungsauskunft wurde seitens des Vorhabenträgers bisher nicht eingeholt. Die Einholung der Kampfmittelbelastungsauskunft wird im Rahmen der Vorbereitung der Durchführung der Baumaßnahmen, im Rahmen des Bauantrages, vorgenommen.
Insbesondere aufgrund der früheren Nutzung als Militärstandort ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen oder Erdarbeiten Munitionsfunde auftreten können.

Denkmalschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und seiner planrelevanten Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Der Umgebungsschutz zu einem Baudenkmal besteht nicht weiter fort. Das Baudenkmal (85) "Boltenhagen, Albin-Köbis-Siedlung 1 – 10, Siedlung" wurde am 26. November 2019 aus der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg gestrichen, da die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr gegeben waren.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teil eines Bodendenkmals (Bodendenkmal Tarnewitz, Fundplatz 9). Es handelt sich um mögliche Überreste der Flugzeugerprobungsstation, welche zwischen 1934 und 1945 im Bereich der Halbinsel Tarnewitz betrieben wurde.
Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 24. Juli 2017 handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5

DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Immissionen- Bestand
Aufgrund der Lage des Plangebietes an der "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk" wirken die von hier ausgehenden Lärmemissionen auf das Plangebiet.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurde.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Tarnewitz:
- Flurstück 9/80 teilw. (Flur 3 der Gemarkung Tarnewitz),
- Flurstück 10 teilw. (Flur 3 der Gemarkung Tarnewitz),
- Flurstück 29 teilw. (Flur 2 der Gemarkung Tarnewitz).

Das Flurstück 9/80, teilw., bildet das Vorhabengebiet und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
Die beiden weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Im Jahr 2007 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 mit der Gebietsbezeichnung "Tarres Resort" das Aufstellungsverfahren begonnen. Ziel war die Entwicklung eines Hotelresorts mit vielfältigem Beherbergungsangebot und zugeordneter touristischer Infrastruktur in Form von Sport-, Wellness-, Gastronomie- und anderen Dienstleistungsangeboten. Die Beherbergungskapazität von max. 550 Betten sollte in einem zentralen Hotelgebäude sowie in mehreren Hotelapartmentgebäuden realisiert werden. Nach den Beteiligungsverfahren und der Auseinandersetzung mit den hervorgebrachten Belangen sowie der Durchführung eines projektbezogenen Raumordnungsverfahrens wurde im März 2009 der Satzungsbeschluss gefasst, der jedoch nicht ortsüblich bekannt gemacht wurde. Das Planverfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht.
Im Zeitraum von 2009 bis 2016 ruhte das Aufstellungsverfahren.
Im Jahr 2016 wurde das Gebiet veräußert und ein Wechsel des Vorhabenträgers vollzogen. Einhergehend wurde die Entwicklung des Vorhabens wieder aufgenommen, weiterhin mit dem Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage, bestehend aus einem Hauptgebäude und mehreren Hotelapartmentgebäuden und touristischer Infrastruktur in Form von Sport-, Wellness- und Gastronomieangeboten. Die Planunterlagen wurden aktualisiert und die Beteiligungsverfahren erneut durchgeführt (2017).

In den Jahren 2019 und 2020 wurde intensiv an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gearbeitet. Das Hotelkonzept wurde nochmals überarbeitet und geändert. Es besteht weiterhin die Zielsetzung, eine

Hotelanlage mit zugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen sowie hotelzugehörigen Apartments zu errichten; Wohnen wird integriert. Seitens des Vorhabenträgers wurde die Kubatur des Hotelgebäudes kleiner geplant. Die Kapazität des Hotels wurde zugunsten der Erhöhung der Kapazität in den hotelzugehörigen Ferienhäusern und Wohnhäusern verringert. Die Umgebungssituation sollte besser berücksichtigt werden; mögliche Auswirkungen der Hotelanlage auf die Umgebung sollten verringert werden.

5.2 Planungsalternativen

Die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgt unter der Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes und seinem räumlichen Geltungsbereich.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Hotelanlage mit zugehöriger Infrastruktur, die teilweise auch der Öffentlichkeit zugänglich sein soll, an einem vormals militärisch genutzten Standort, der bereits jahrelang ungenutzt brach liegt, geschaffen.

Die Gemeinde verfolgte aufgrund der nahen Lage zur Ostsee die Errichtung einer Hotelanlage bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Zur Stärkung des touristischen Angebotes soll der Ausbau der Kapazitäten im Hotelbereich erfolgen. Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfes für ein Hotelresort mit verschiedenartigem Beherbergungsangebot und zugehöriger touristischer Infrastruktur, wie Sport-, Wellness-, Gastronomie- und sonstigen auf Hotelgäste und Urlauber zugeschnittenen Freizeitangeboten hat die Gemeinde mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche für das Sondergebiet Hotel vergrößert unter Aufgabe der Grünfläche "Parkanlage".

Während des Aufstellungsverfahrens wurde zu Beginn eine Bettenkapazität von maximal 550 Betten in bis zu 180 Zimmern/ Suiten und in bis zu 80 Hotelapartments (Stand 2009) verfolgt. Das Hotelgebäude war mit maximal 4 Vollgeschossen, in einem Teilbereich mit maximal 5 Vollgeschossen, und einer maximalen Höhe von 19,50 m über dem Bezugspunkt geplant; die Apartmentgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 5,50 m und einer Firsthöhe von maximal 10,00 m über den festgesetzten Bezugspunkten.

Der Planstand 2017 sah für das Hotelgebäude maximal 5 Vollgeschosse mit einer Höhe von maximal 19,50 m über dem Bezugspunkt und in einem Teilbereich maximal 1 Vollgeschoss vor. Die Apartmentgebäude waren mit maximal 3 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurde das Konzept für das Hotelresort überarbeitet, mit der Zielstellung die Kapazitäten und Gebäudekubaturen im Hinblick auf eine bessere Verträglichkeit mit der Umgebung und Einfügung in die Umgebung zu erreichen. Mit dem Stand 2020 soll eine Bettenkapazität von insgesamt maximal 493 Betten angestrebt werden. Das Hotelgebäude wurde gegenüber den vorhergehenden Planungen von der Grundfläche deutlich kleiner und auch in der Höhenentwicklung nicht mehr so hoch (maximal 4 Vollgeschosse, maximale OK 17,00 m über dem Bezugspunkt); eine Traufhöhe

wurde festgesetzt, um das Dachgeschoss zu verdeutlichen. Im SO Hotel sind insgesamt 92 Suiten mit 233 Betten zulässig.
Die Baugebietsfläche für die Apartmentgebäude wurde nun entsprechend großzügiger geplant. Es können Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und einer maximalen Oberkante von 9,45 m über dem Bezugspunkt entstehen. Für die Ausbildung eines Dachgeschosses wurde eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Es sind 27 Gebäude mit 53 Wohneinheiten mit insgesamt 260 Betten geplant.
Die verkehrliche Erschließung wurde stets über die "Ostseeallee" und über die Straße "Tarnewitzer Huk" vorgesehen. 2009 und 2017 waren hier je 3 Ein-/ Ausfahrten vorgesehen. Mit dem erneuten Entwurf 2020 wurden die Ein-/ Ausfahrten auf 2 reduziert. Die Lage der Ein-/ Ausfahrten wurde unter Berücksichtigung möglichst geringer Verkehrsbeeinträchtigungen angepasst.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde bereits seit mehreren Jahren mit der planerischen Zielstellung der Gemeinde der Entwicklung einer Hotelanlage aufgestellt. Die Gemeinde hat das auch in ihrem Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes als ausschließlicher Wohnstandort, wie in einer privaten Stellungnahme während des Planaufstellungsverfahrens (2020) angeregt, ist nicht das Planungsziel der Gemeinde. Die Gemeinde hält an ihrem Planungsziel fest, da die Gemeinde zum Tourismusschwerpunktraum westmecklenburgische Ostseeküste gehört und das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Ostsee liegt. Für die Entwicklung als Wohnstandort hat die Gemeinde an anderem Standort, z.B. im Bereich des Ortseinganges aus Richtung Klütz, Flächen für das Wohnen vorgesehen.

5.3 Städtebauliches Konzept

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet und verändert. Die grundsätzliche Zielstellung besteht immer noch in der Errichtung einer Hotelanlage mit zugehöriger Infrastruktur, sowie Ferienwohnen in räumlicher und funktionaler Einheit mit dem Hotel. Mit dem nun aktuellen städtebaulichen Konzept soll auch die Errichtung von Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt (inkl. Zweitwohnungen) in untergeordnetem Maß zulässig sein.
Das städtebauliche Konzept wird in Form des städtebaulichen Lageplanes als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung.
Im Plangebiet sind im Einzelnen folgende Nutzungen geplant:

- Hotel mit 92 Suiten mit 233 Betten und zum Hotel gehörigen infrastrukturellen Anlagen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Sport-, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen inklusive Schwimmbad, sonstige Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen mit einem an den Hotelgästen ausgerichteten Warenangebot, Empfangs- und Tagungsräume, Räume der Verwaltung der Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes, Terrassen, Anlagen der Außengastronomie, Lager- und Technikräume, zur Freizeit- bzw. Urlaubsgestaltung,
- max. 4 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichtspersonal innerhalb des Hotelgebäudes,
- Einzelhäuser mit insgesamt maximal 260 Betten in 53 Einheiten (von 1 bis max. 4 Wohnungen je Einzelhaus),
- 1 Co-Living-Haus für die Mitarbeiter der Hotelanlage mit 1 Wohnung, bestehend aus mehreren Zimmern.
- Erhaltung möglichst vieler Bäume innerhalb der festgesetzten Baugebiete,

- Waldfläche gemäß dem vorhandenen Bestand und Abstimmung mit dem Forstamt,
- Private Verkehrsflächen zur internen Erschließung des Gebietes der Hotelanlage,
- Geh- und Radweg mit öffentlichem Charakter zur Durchwegung des Plangebietes von der Straße "Tarnewitzer Huk" zur "Strandpromenade",
- Geh- und Radweg vom Plangebiet zur Strandpromenade für die Gäste und Bewohner der Hotelanlage,
- Geplant sind 100 Kfz-Stellplätze und 35 Fahrradstellplätze innerhalb einer Tiefgarage im Bereich des Hotelgebäudes, sowie 50 oberirdische Kfz-Stellplätze im Bereich der Apartmenthäuser (straßenbegleitend) und 29 oberirdische Kfz-Stellplätze im Außenbereich des Hotelgebäudes. Weiterhin sind 127 Fahrradstellplätze im Außenbereich des Hotels sowie der Apartmenthäuser geplant.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept besteht die Zielsetzung eine Kapazität von insgesamt 493 Betten zu realisieren. Die Planungsstände des Bebauungsplanes davor hatten noch eine wesentlich höhere Bettenzahl zum Ziel:

Planungsstand des B-Planes	Gesamtanzahl der Betten	Quelle
05.01.2009	550	Begründung, Stand 05.01.2009
12.04.2017	540	hkt architekten, Planerische Entwicklung, Stand 01.07.2020
Oktober 2020	493	hkt architekten, Planerische Entwicklung, Stand 01.07.2020

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt gesamtheitlich durch den Vorhabenträger.

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes die Zunahme der Intensität der Bebauung von Westen nach Osten vor. Im Übergang zur Albin-Köbis-Siedlung sollen die Abstände der geplanten Bebauung von der Albin-Köbis-Siedlung über das notwendige Mindestmaß hinaus eingehalten werden. Die Bebauung im westlichen und zentralen Bereich des Bebauungsplanes soll kleinteilig und maximal mit 2 Vollgeschossen (Häuser mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss) errichtet werden.
Im Übergang zu den mehrgeschossigen Wohngebäuden, die sich östlich des Plangebietes befinden, soll das Hotelgebäude in kompakter Bauform mit maximal 4 Vollgeschossen errichtet werden.

Im Vergleich zum vorhergehenden städtebaulichen Konzept (2017) wurde das Hotelgebäude sowohl in der Höhe als auch in der Fläche kleiner; die Fläche für die Einzelhäuser wurde im Gegenzug größer.

Die Gestaltung der Außenbereiche obliegt dem Vorhabenträger. Die Gemeinde trifft bei Anwendung des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung keine Festsetzung für das Anlegen von Blühbereichen, wie in einer Stellungnahme angeregt.

Die Anbindung der Hotelanlage an das vorhandene Straßennetz und die Erschließung erfolgt über die örtliche Hauptverkehrsachse "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk". Östlich des Hotelgebäudes ist über eine Ein-/ Ausfahrt die Tiefgarage zu erreichen. Eine weitere Ein-/ Ausfahrt der

Hotelanlage ist westlich des Hotelgebäudes vorgesehen. Hierüber sind Kurzzeitstellplätze, die während des Ein-/ Auscheckens genutzt werden können, sowie Stellplätze für externe Besucher des Restaurant- und Wellnessbereiches, erreichbar. Weiterhin sind hier die kleinteiligen Ferien-/ Wohnhäuser der Hotelanlage mit ihren Stellplätzen erreichbar. Zur Abgrenzung wird ggf. eine Schranke oder ein Schild installiert.

Die nordwestliche Anbindung an die Straße "Albin-Köbis-Siedlung" soll für den Kfz-Verkehr der Gäste der Hotelanlage nicht genutzt werden (nur im Havariefall), ebenso soll die Anbindung im Südwesten an die "Ostseeallee" (westlich des Grundstücks Albin-Köbis-Straße 7a) nicht für den Kfz-Verkehr der Gäste der Hotelanlage zur Verfügung stehen. Hier erfolgt bisher die Zufahrt durch Eigentümer und Nutzer der anliegenden Grundstücke der "Albin-Köbis-Siedlung"; dies ist auch weiterhin so geplant.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, die mit dem Entwurf 2017 getroffen wurden, sind nur teilweise unter Berücksichtigung der Änderungen der Planungsziele und des städtebaulichen Konzeptes mit dem vorliegenden geänderten Entwurf weitergeführt worden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden für die geplante Hotelanlage zwei Baugebietstypen unterschieden. Gemäß dem städtebaulichen Konzept wurden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen zwei sonstige Sondergebiete festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet "Hotel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet "Hotel"
Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des Hotels wurden während des Aufstellungsverfahrens geringfügig angepasst, insbesondere die Nutzungskapazitäten. Die Gastronomie ist nun innerhalb des Hotels unterzubringen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Hotel" ist die Errichtung eines Hotels mit insgesamt 92 Suiten mit 233 Betten zulässig. Ebenso sind innerhalb des Hotelgebäudes und in funktionaler Einheit mit dem Hotel solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Hotelbetrieb dienen. Die einzelnen Anlagen und Einrichtungen wurden in der textlichen Festsetzung beispielhaft aufgeführt.
Weiterhin sollen innerhalb des Hotels maximal 4 Wohnungen für den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter sowie für Aufsichtspersonal / Mitarbeiter eingerichtet werden dürfen.

Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen"
Im westlichen Teil des geplanten Baugebietes wurde entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit der vorliegenden Bauleitplanung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Ferienwohnen und Dauerwohnen" getroffen.

Das Gebiet dient einer Kombination von Ferienwohnen einerseits und untergeordnet dem Dauerwohnen (inklusive Zweitwohnen) andererseits. Für diese Kombination ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festsetzbar, und diese Nutzungsmischung zu erreichen.
Es ist keine gemischte Nutzung innerhalb eines Hauses vorgesehen, um Konflikten entgegenzuwirken. Somit wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.
Um den Anteil der Wohneinheiten (ohne das Betriebswohnen) eindeutig zu definieren, um den Gebietscharakter zu gewährleisten, wurde der Anteil der Wohnungen für das Wohnen an der zulässigen Gesamtzahl der Wohneinheiten mittels Mindest- und Maximalanteil festgesetzt.
Es wurde klargestellt, dass Wohnungen zum dauernden Aufenthalt die Zulässigkeit von Zweitwohnungen einschließen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Zweitwohnungen an wechselnde Feriengäste vermietet werden sollen. Planungsrechtlich ist hier auf das "Wohnen" abzustellen.
"*Die auf Dauer angelegten Häuslichkeit als Inbegriff des Wohnens kann einschließen, dass jemand neben seiner (eigentlichen) Wohnung, seinem Wohngrundstück als sog. Ersten Wohnsitz, über eine "Zweitwohnung" (Zweithaus) als Wochenend- bzw. Feriendomizil verfügt, die in unregelmäßigen Abständen regelmäßig bewohnt wird. … Die Dauer als wichtiges Kriterium des Wohnens kann mithin auch in einem sich ständig wiederholenden Aufenthalt in einem Zweitwohnsitz zum Ausdruck kommen, der zu den Wochenenden und/ oder in den Ferien aufgesucht wird."* (Fickert/ Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 12., grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, § 3 Rn. 1.2).
Vom Begriff des Wohnens ist auch der Zweitwohnsitz erfasst, wenn über die Zweitwohnung eine Besitzherrschaft besteht (Miete, Pacht, Eigentum) und der Verfügungsberechtigte den Zweitwohnsitz als "Häuslichkeit" betrachtet.
Bspw. werden teilweise Zweitwohnsitze im Laufe der Zeit unter Berücksichtigung der persönlichen Situation in den Hauptwohnsitz umgewandelt; gerade in der heutigen Zeit werden Zweitwohnsitze im Homeoffice recht intensiv genutzt; genauso wie es Bewohner gibt die den Zweitwohnsitz immer am Wochenende und in den Ferien nutzen gibt es Bewohner, die ihn immer von montags bis freitags nutzen; genauso gibt es Nutzer die den Wohnsitz halbjährlich wechseln. Wie erkennbar ist, gibt es unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten den Zweitwohnsitz betreffend.

In einem Haus ist eine Einheit mit mehreren Zimmern für die Unterbringung von Mitarbeitern vorgesehen.

Die Anlagen, wie Schwimmbad, Wellness- und Spa-Bereich nebst Anwendungsräumen stehen den Bewohnern der "Dauerwohneinheiten" ebenso wie den Gästen zur Verfügung. Der Service umfasst die gesamte Anlage; es wird eine Funktionseinheit mit der Hotelanlage gebildet.

Die Standorte für das "Wohnen" wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Die gewählte Aufteilung soll zur Umsetzung kommen. Ein Spielraum für den Wechsel zwischen "Wohnen" und "Ferienwohnen" besteht somit nicht.

Über die textliche Festsetzung in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag wird gesichert, dass die Feriennutzung überwiegt. Unter diesen Voraussetzungen ist die räumliche und funktionale Verknüpfung mit dem Hotel gesichert.

Um nach erfolgter Umsetzung bzw. Erstnutzung einen aktuellen Überblick über das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungen zu haben, wird empfohlen entsprechend der Genehmigungen eine Statistik zu erstellen, um die Verortung und Anzahl der Einheiten zu dokumentieren. Diese Statistik könnte ggf. für spätere Nutzungsänderungen, z.B. im Rahmen von Befreiungsanträgen, herangezogen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete durch die Festsetzung von
- der Grundflächenzahl als Höchstmaß,
- der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- der Oberkante Gebäude als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

bestimmt.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Baugebiete entsprechend ihrer Art der baulichen Nutzung unterschieden (sh. vorhergehender Punkt dieser Begründung). Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden auch unterschiedliche Ausnutzungskennziffern festgesetzt.

Bereits mit dem Entwurf 2017 wurden unterschiedliche Ausnutzungskennziffern für den Bereich des Hotels und für die weiteren Hotelbereiche festgesetzt.

<u>Sonstiges Sondergebiet "Hotel"</u>
Der vorliegende Entwurf setzt eine max. GRZ von 0,35 fest und bleibt damit hinter dem Entwurf 2017 zurück (max. GRZ von 0,45). Unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgarage und den Zufahrtsbereichen und oberirdischen Stellplätzen wird mit dem vorliegenden Entwurf eine Überschreitung von bis zu 80 v.H. gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,63. Im Entwurf 2017 durfte für die Errichtung einer Tiefgarage die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Das Hotel darf mit maximal 4 Vollgeschossen errichtet werden, wobei die Tiefgarage nicht als Vollgeschoss geplant ist. Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt somit hinter der Anzahl der im Entwurf 2017 vorgesehenen Vollgeschosse (max. 5 Vollgeschosse) zurück.

Das Hotel ist mit einer Höhe von maximal 17,00 m (OK max.) und einer Traufhöhe von maximal 11,50 m je über dem festgesetzten Bezugspunkt von 1,80 m ü. NHN (DHHN92) zulässig. Diese Höhe des Gebäudekörpers bleibt hinter der Festsetzung zur Firsthöhe gemäß dem Entwurf 2017 zurück. Hiernach durfte das Hotel mit einer max. Firsthöhe von 19,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der "Ostseeallee" in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade des geplanten Gebäudes, vermehrt um 0,70 m) errichtet werden.
Mit der vorliegenden Planung wurde klargestellt, dass die festgesetzte Oberkante des Gebäudes mit Aufbauten, wie Schornsteinen, Klima- und Lüftungsanlagen oder Aufzugsräume, überschritten werden dürfen; Art und Umfang sind festgesetzt.

Für das Hotel wird der untere Bezugspunkt von 1,80 m ü. NHN festgesetzt. Dieser ist maßgeblich für die Höhenentwicklung des Gebäudes und er ist gleichzusetzen mit der Lage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden). Um für spätere Planungsphasen des Hochbaus entsprechend Spielraum zu eröffnen, wurde festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) maximal 0,30 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen darf, jedoch nicht unterhalb der Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes.

Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen"
Der vorliegende Entwurf setzt eine max. GRZ von 0,25 fest und nimmt damit die Festsetzung des Entwurfs 2017 auf (max. GRZ von 0,25). Mit dem vorliegenden Entwurf darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,375. Im Entwurf 2017 wurde bezüglich der Überschreitung hier keine Festlegung getroffen, so dass die gesetzliche Regelung der Überschreitung um 50 v.H. gilt.

Die Gebäude dürfen mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt somit hinter der Anzahl der im Entwurf 2017 vorgesehenen Vollgeschosse (max. 3 Vollgeschosse) zurück.

Die Gebäude sind mit einer Höhe von maximal 9,45 m (OK max.) und einer Traufhöhe von maximal 6,20 m je über dem festgesetzten Bezugspunkt (dieser liegt bei 2,80 m ü. NHN oder bei 3,20 m ü NHN) gemäß Planzeichnung zulässig. Diese Höhe des Gebäudekörpers bleibt hinter der Festsetzung zur Firsthöhe gemäß dem Entwurf 2017 zurück. Hiernach durften die Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Strandpromenade in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade des geplanten Gebäudes, vermehrt um 1,00 m) errichtet werden.
Für die überwiegende Anzahl der Gebäude wird der untere Bezugspunkt von 2,80 m ü. NHN festgesetzt, für 3 Gebäude südlich der Strandpromenade wurde die Höhe von 3,20 m ü NHN festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgte unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des Gesamtgeländes. Weiterhin ist vorgesehen, dass der Erdgeschossfußboden merkbar über dem Gelände liegt.
Der untere Höhenbezugspunkt ist maßgeblich für die Höhenentwicklung des Gebäudes und er ist gleichzusetzen mit der Lage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden). Um für spätere Planungsphasen des Hochbaus entsprechend Spielraum zu eröffnen, wurde festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) maximal 0,30 m unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen darf, jedoch nicht unterhalb der Geländeoberfläche des angrenzenden Geländes.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um das Hotelgebäude wie geplant realisieren zu können, wurde im sonstigen Sondergebiet Hotel ist die abweichende Bauweise festgesetzt: wie offene Bauweise, jedoch sind Einzelhäuser mit maximal 93,5 m Länge zulässig.

Im SO "Ferienwohnen und Dauerwohnen" gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen wurden mit Baugrenzen festgesetzt. Im SO "Ferienwohnen und Dauerwohnen" trägt die Festsetzung der Baufenster zur Sicherung der kleinteiligen Bauweise bei.

Im SO "Ferienwohnen und Dauerwohnen" sind nur Einzelhäuser zulässig. Wenn in Gebäuden mehrere Wohnungen untergebracht werden, sind auch diese als Einzelhäuser und nicht als Doppelhäuser (auch wenn diese optisch den Eindruck vermitteln) im planungsrechtlichen Sinne zu werten, da eine Teilung der Grundstücke nicht vorgesehen ist und somit keine Bebauung auf Grundstücksgrenzen erfolgt.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind die Pkw-Stellplätze größtenteils in einer Tiefgarage und weiterhin als oberirdische Stellplätze zu errichten. Zwecks Regelung im Bebauungsplan wurden die Flächen gemäß dem städtebaulichen Konzept zur Errichtung von Stellplätzen bzw. der Tiefgarage in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Tiefgarage wurden auch die zugehörigen Ein- und Ausfahrtbereiches von der Umgrenzung umschlossen.
Damit soll eine Steuerung zur Errichtung der Stellplätze erreicht werden. Insbesondere soll erreicht werden, dass zur Sicherung des Ruhebedürfnisses zwischen den Gebäuden keine Stellplätze entstehen und es soll eine Beeinträchtigung der Baumstandorte – soweit möglich - vermieden werden. Die Festsetzung gemäß der Planzeichnung wurde während des Aufstellungsverfahrens durch die textliche Festsetzung komplettiert, so dass die Zulässigkeit von Pkw-Stellplätzen auch tatsächlich auf die vorgesehenen Flächen beschränkt ist. Es wurde weiterhin klargestellt, dass Garagen außerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage unzulässig sind.
Der Verzicht auf Garagen schließt auch den Verzicht auf die Errichtung von Carports ein. Die Gemeinde sieht hier keinen Bedarf für die Errichtung von Garagen inkl. Carports, da es sich um das Gelände einer Hotelanlage handelt. Außerdem kommt dies dem Ortsbild zugute, dass nicht störend durch Carports und Garagen beeinträchtigt werden soll.

Um nachbarschaftlichen Konflikten entgegenzuwirken und die Silhouette des Ortes nicht zu beeinträchtigen wird mittels Festsetzung die Errichtung von Kleinwindanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Lage innerhalb des Ostseebades macht die Gemeinde davon Gebrauch, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu regeln. Es besteht das Planungsziel, eine kleinteilige Entwicklung im Bereich des Sondergebietes "Ferienwohnen und Dauerwohnen" zu erreichen. Um unerwünschten Entwicklungen in Bezug auf die Nutzungsintensität entgegenzuwirken, hält die Gemeinde die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Kombination mit den weiter getroffenen Festsetzungen für das treffende Instrument zur Erreichung dieses Planungsziels. Somit wird einer Bildung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude reguliert. Die Gemeinde sieht hier infolge eine Regulierung der Anzahl der Gäste und Bewohner im Gebiet, was Folgen für die Bereitstellung der infrastrukturellen Einrichtungen zur Erholung und Freizeitgestaltung hat und sich auch auf die Strandkapazitäten auswirkt. Ebenso einhergehend wirkt sich dies auf den durch

das Vorhaben induzierten Verkehr aus. Somit kann einer Überlastung der verkehrlichen und sonstigen Erschließungsanlagen vorgebeugt werden.

Im SO "Ferienwohnen und Dauerwohnen" wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß Planzeichnung – Teil A als Höchstmaß festgesetzt:
- in der Regel je Wohngebäude: je 2 Wohnungen,
- in den kleinen Wohngebäuden und in einem Baufenster für die Mitarbeiterunterkunft: je 1 Wohnung,
- und entlang der "Ostseeallee" in 2 Wohngebäuden: je max. 4 Wohnungen.

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger geplanten Haustypen getroffen.

Da für die die Errichtung der Wohnhäuser enge Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen (Baufenster) getroffen wurden und für die Errichtung je eines Wohnhauses eine Baugrenze (Baufenster) festgesetzt wurde, setzt die Gemeinde die Höchstanzahl je Wohnhaus in der Planzeichnung je Baugrenze (Baufenster) fest.

6.6 Flächen für Aufschüttungen

Innerhalb des festgesetzten SO – Ferienwohnen und Dauerwohnen sind Aufschüttungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen gemäß Planzeichnung – Teil A in einer Höhe bis maximal 1,60 m ü. NHN zulässig.

Festsetzung der Aufschüttungsflächen in der Planzeichnung erfolgte auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes. Die Festsetzung dient der Angleichung des Geländes und Vorbereitung für die Bebauung. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen ist von einer Aufschüttung von höchstens 60 cm auszugehen.

Bei der Realisierung der Aufschüttungen ist der Baumschutz zu beachten.

6.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen wurden in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Es wurde zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Betrieb und zur Wartung/ Instandhaltung/ Erneuerung einer unterirdischen Trinkwasserleitung festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend).

Gemäß § 4 Landesbauordnung (LBauO M-V) ist die Erschließung der Baugrundstücke öffentlich-rechtlich zu sichern. Dies ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M-V zu beachten. Entsprechende Regelungen werden getroffen.

6.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Festsetzungen wurden dem aktuellen Stand des Verfahrens entsprechend der aktuellen schalltechnischen Untersuchung aufgenommen.
Die vorhergehenden Festsetzungen des Entwurfes 2017 besitzen keine Relevanz aufgrund des geänderten städtebaulichen Entwurfes mehr; die schalltechnische Untersuchung wurde 2020 komplett neu erstellt und ersetzt die bisherige schalltechnische Untersuchung.

Es erfolgt die Übernahme des Vorschlags für eine Festsetzung zum Lärmschutz gemäß der schalltechnischen Untersuchung 2020. Die textliche Festsetzung dient der Dimensionierung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen und dem Nachweis im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung.

Weiterhin ist eine textliche Festsetzung zur Asphaltierung von privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes getroffen worden. Die Asphaltierung dient der Lärmminderung und ist bereits als Eingangsvoraussetzung bei der Ermittlung der Emissionsansätze berücksichtigt worden. Somit ist die Realisierung der Maßnahme vorzunehmen. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde eine "Öffnungsklausel" - insbesondere vor dem Hintergrund einer Wasserdurchlässigkeit der Oberflächen - in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die Möglichkeit besteht, ein anderes Material als Asphalt einzubauen. Voraussetzung ist jedoch der Nachweis der Einhaltung des Lärmschutzes im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Während des Aufstellungsverfahrens folgt die Gemeinde der Anregung des Landkreises (Stellungnahme 2021) und setzt die Maßnahme zur Ausbildung der Garagentore und der Abdeckung von Regenrinnen im Bereich der Rampen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik anstelle des Hinweises fest.

Weitere Maßnahmen sind organisatorischer Art. Da diese in Ermangelung des bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, erfolgt eine Aufnahme in den Text B unter dem Punkt "Hinweise", damit eine entsprechende Beachtung im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann.

6.9 Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Wurzelschutzbereiche der Bäume wurden mit einer Umgrenzung für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Der Wurzelschutzbereich wird gebildet aus der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Die Festsetzung dient dem Baumschutz.

6.11 Verkehrsflächen

Es wurden mit dem vorliegenden Bebauungsplan folgende Verkehrsflächen festgesetzt:

Straßenverkehrsfläche
Der Bereich der angrenzenden vorhandenen "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk" wurde in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da hier neu zu schaffende Anschlüsse für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an diese Verkehrsachsen geplant sind.
Die Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die hotelinterne Erschließung ist als Privatweg geplant und wurde dementsprechend als "Verkehrsberuhigter Bereich – hotelinterne Erschließung, privat" festgesetzt.
Die im südwestlichen Geltungsbereich festgesetzte Fläche gehört zum Vorhabengebiet, soll jedoch nicht durch die Kfz der Gäste oder Bewohner des Plangebietes genutzt werden.

Gemäß den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept wird zur Durchwegung der Öffentlichkeit zu Fuß oder per Fahrrad zwecks Verbindung zwischen der Straße "Tarnewitzer Huk" und Strandpromenade ein öffentlicher Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m festgesetzt. Über die Gestaltung des Querschnitts entscheidet die Gemeinde im weiteren Aufstellungsverfahren. Da sich die Fläche derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, sind entsprechende Zielvereinbarungen und vertragliche Regelungen zu treffen.
Die Notwendigkeit der Befahrbarkeit mit Einsatz- und Rettungsfahrzeugen ist im weiteren Planaufstellungsverfahren zu prüfen und ggf. beim Ausbau des Weges zu berücksichtigen.
Gleichfalls ist die Durchwegung des Waldes mit dem Forstamt während des Aufstellungsverfahrens abzustimmen.

Entlang des Waldrandes wird gemäß dem städtebaulichen Konzept ein privater Geh- und Radweg in einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Da dieser lediglich den Gästen und Bewohnern der Hotelanlage dienen soll, wurde eine geringe Wegebreite gewählt; es handelt sich um einen Privatweg.

Zur Sicherstellung, dass nur in den vorgesehenen Bereichen an der "Ostseeallee"/ Straße "Tarnwitzer Huk" die Ein- und Ausfahrten entstehen werden, wurden hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für den Bereich der Tiefgaragenein-/ ausfahrt und Erreichbarkeit von östlich des Hotelgebäudes gelegenen oberirdischen Stellplätzen wurden Ein-/ Ausfahrten festgesetzt.

6.12 Wald und Waldabstand

Flächen innerhalb des Plangebiets wurden im Bestand als Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V ermittelt.
Der Waldbestand ist gemäß § 21 LWaldG M-V als Küstenschutzwald ausgewiesen; die umzuwandelnde Waldfläche ursprünglich ebenso.
Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde seitens der Landesforst M-V, Forstamt Schönberg, mit Datum vom 04. Mai 2010 (AZ 7444.21) genehmigt. Für die Umwandlung von 2,12 ha Wald zum Zwecke der Bebauung wurde als

Ausgleich eine Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80, erbracht. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens zur Waldumwandlung wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine UVP nicht erforderlich ist.
Bezugnehmend auf das Beteiligungsverfahren 2017 und die vorgenannte Waldumwandlung (vom 04. Mai 2010) erging nach deren Fristablauf ein erneuter Bescheid zur Umwandlung von Wald mit Schreiben vom 19. Januar 2018. Für die erfolgte Waldumwandlungsgenehmigung ist die Frist bis zum 31.02.2023 beachtlich. Darin wurde auch bestätigt, dass der für die Waldumwandlung entsprechend § 15 LWaldG M-V erforderliche Ersatz bereits im Zusammenhang mit der Waldumwandlungsgenehmigung vom 04. Mai 2020 erbracht wurde.

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

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

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

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

gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Der Schutzstatus dieser Bäume wurde geprüft. Darlegungen erfolgen unter Punkt 8.5 im Tel 2 der Begründung.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Artenschutz
Zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplan wird die Formulierung von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für genutzt.

Für die Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen, wie die zeitliche Regelung zum Gebäudeabriss oder die für die Fällung/ Rodung von Gehölzen oder den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung, ist diese Rechtsgrundlage nicht geeignet. Hier werden entsprechende Hinweise im Teil B – Text formuliert, um im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Verfahren, wie z.B. im Baugenehmigungsverfahren, durch behördliche Anordnung entsprechend reagieren zu können.

Für die Festsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz werden die Maßnahmen gemäß dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Nachtrag), Umwelt & Planung, Heiligenhagen, 2020“ zugrunde gelegt. Bei der Festsetzung der Maßnahmen wurde bereits die Nachkontrolle aus dem Jahr 2019 berücksichtigt.

Die Maßnahme Ausgleichsmaßnahme $A_{AFB}1$ beinhaltet die Anbringung von 10 Fledermausbausteinen an der Fassade des geplanten Gebäudebestandes. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich des Verlustes vorkommender Fledermausquartiere (Ganzjahresquartiere). Artgerecht wurde die Höhe für die anzubringenden Kästen und die Himmelsrichtung der Fassade angegeben.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag gesichert.
Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt und rechtlich gesichert. Das Monitoring wird entsprechend im Durchführungsvertrag verankert.

Weiterhin enthält der vorgenannte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A_{CEF}). Da diese bereits realisiert wurden und lediglich in einer Nachkontrolle 2019 aufgenommen wurde, dass von den realisierten Maßnahmen einzelne nicht mehr vorhanden sind, wurde auf die Aufnahme als Festsetzung mit dem vorliegenden erneuten Entwurf verzichtet. Um die Darlegungen im Rahmen dieser Begründung jedoch vollständig vorzunehmen und die Nachvollziehbarkeit der Maßnahmen zu gewährleisten, werden die jeweiligen Maßnahmen nachfolgend kurz aufgeführt und Aussagen zum Bestand 2019 getroffen:

$CEF_{AFB}1$: Anbringung von 28 Fledermaushöhlenkästen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes. Die Montage erfolgte am 28.04.2009. Die Maßnahme

dient zum Ausgleich des Verlustes vorkommender Fledermausquartiere im vorhandenen und zu rodenden Gehölzbestand. In der Nachkontrolle wurde festgestellt, dass 9 Fledermauskästen verlustig sind; diese sind seitens des Vorhabenträgers wieder zu installieren.
$CEF_{AFB}2$: Anbringung von 12 Fledermausflachkästen und 8 Fledermausfassadenkästen an den Gebäudefassaden des kommunalen Bauhofes Boltenhagen. Die Maßnahme dient zum Ausgleich des Verlustes von Fledermausquartieren im vorhandenen Gebäudebestand. Die Maßnahme wurde im März 2017 erfolgreich umgesetzt. In der Nachkontrolle wurde festgestellt, dass 3 Fledermausflachkästen verlustig sind; diese sind seitens des Vorhabenträgers wieder zu installieren.
$CEF_{AFB}3$: Anbringung von 20 Nistkästen für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter und Baumläufer sowie 8 Nistkästen für Dohlen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes. Die Montage erfolgte am 15.06.2009. Die Maßnahme dient als Ausgleich des Verlustes von Niststätten geschützter Brutvogelarten in den Gehölzen. Die Nachkontrolle 2019 ergab, dass 2 Höhlenbrüter- und 5 Dohlenkästen verlustig sind; diese sind seitens des Vorhabenträgers wieder zu installieren.

$CEF_{AFB}4$: Anbringung von 6 Nischenbrüter- und Nisthöhlen im Waldgebiet Christinenfeld außerhalb des Plangebietes. Die Montage erfolgte am 28.04.2009. Die Maßnahme dient zum Ausgleich des Verlustes vorkommender Niststätten geschützter Brutvogelarten. Die Kästen sind vorhanden; die genaue Anzahl und Funktionstüchtigkeit sind zu überprüfen.

$CEF_{AFB}5$: Herstellen eines Winterquartiers – Optimierung des vorhandenen Bunkers/ Unterstands für Fledermäuse. Die Maßnahme dient als Ausgleich des Verlustes vorkommender Winterquartiere im vorhandenen Gebäudebestand. Dazu wurde der vorhandene Bunker im östlichen Gehölzbestand hergerichtet (30 Stück Fledermausbausteine, 25 Stück Betonhohlblocksteine verbauen und Sicherung des Bunkers). Die Optimierung der Eingangstür durch engere Streben ist durch den Vorhabenträger erfolgt. Bau eines Einflughäuschens außerhalb der Nutzungsperiode durch Fledermäuse (20.08.-10.04.). Ausstattung des Bunkers mit zusätzlichen Hangplätzen und Einschlupfmöglichkeiten (mind. 20 Hohlblock-/ Gewölbe- oder Einbausteine) ist erfolgt.

$CEF_{AFB}6$: Anbringung von 9 Nisthilfen für Rauchschwalben am Gebäudebestand in Welzin (Hof Dutschke GbR). Die Maßnahme dient dem Ausgleich zum Verlust vorkommender Rauchschwalbennester aufgrund des geplanten Gebäudeabrisses. Die Anbringung erfolgte am 11.05.2018 am Gebäudebestand des Agrarbetriebes Hof Dutschke GbR in Welzin. Im Ergebnis des Monitorings 2019 wurde festgestellt, dass alle Nisthilfen vorhanden sind.

Die Maßnahmen $CEF_{AFB}1$ bis $CEF_{AFB}6$ werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger verankert und rechtlich gesichert. Deren Instandhaltung und Pflege sowie der Nachweis deren Umsetzung durch ein Monitoring wird ebenfalls im Durchführungsvertrag verankert.

<u>Sonstige Maßnahmen</u>
Es wurden weitere Bestimmungen zu Baustelleneinrichtungen und zu Ausgleichspflanzungen getroffen, die dem Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen.

Der Ausgleich für die Rodung und für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten Bäume sowie von Bäumen ohne Schutzstatus erfolgt innerhalb des Plangebietes bzw. über Ersatzzahlungen, sofern nicht ausreichend Flächen für Anpflanzungen zur Verfügung stehen. Die Standorte der erforderlichen Ausgleichspflanzungen und die Kompensationszahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.
Um die übermäßige Lockwirkung der Beleuchtung zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter im Plangebiet zu regeln, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert und aufgenommen. Die Festsetzung wurde zu den relevanten Parametern, wie Farbtemperatur der Leuchtmittel, Ausrichtung der Beleuchtung und die Wellenlänge, getroffen. Die Farbtemperatur im Bereich des warmweißen Lichts bis hin zum gelb-orangefarbenem und roten Licht mindert den Insektenanflug. Blaues Licht hat allgemein eine stärkere Anlockwirkung auf Insekten. Doch blaues Licht hat einen wirtschaftlichen und in anderer Sicht ökologischen Vorteil: Je höher der Blauanteil, desto höher die Energieeffizienz oder im Umkehrschluss: Je wärmer die Lichtfarbe, desto geringer die Energieeffizienz.
Viele Hersteller bieten Leuchten in der Sonderlichtfarbe "Amber" an (bernsteinfarbenes Licht mit einer Farbtemperatur von 1.800 K und Emissionen im Bereich zwischen 500 und 700 nm).

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird die Begrünung des Plangebietes verfolgt. Dazu sollen Einzelbaumanpflanzungen vorgenommen werden, ebenso eine Heckenanpflanzung als Abgrenzung zu den Grundstücken der Albin-Köbis-Siedlung. Somit wurden in der Planzeichnung - Teil A sowohl Flächen als auch Einzelbäume festgesetzt.
Die Einzelbaumanpflanzungen sollen als Ausgleich für die Rodung von nach § 18 NatSchAG M-V bzw. für die Rodung von Bäumen ohne Schutzstatus angerechnet werden. Weitere Anpflanzungen dienen der weiteren Durchgrünung des Plangebietes.

7.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Baumbestand wurde aktuell 2020 unter Berücksichtigung des geplanten städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die Baumerhaltung geprüft. Es besteht die Absicht des Vorhabenträgers möglichst viele Bäume zu erhalten.
Bäume innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb von Verkehrsflächen werden als künftig fortfallend dargestellt, da hier von einer Ausnutzung der Baugrenzen ausgegangen wird.
Bäume, die in geringem Abstand an eine Baugrenze oder eine Verkehrsfläche vorzufinden sind, sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Hier wurden unter Berücksichtigung des Baumgutachtens entsprechende Festsetzungen getroffen.
Zur fachlichen Untermauerung der Festsetzungen zum Baumerhalt wurde ein "Kurz-Gutachten"[1] angefertigt.

---

[1] Kurz-Gutachten über mögliche Wurzelschädigungen im Zuge von Aufschüttungen am Standort Ostseeallee in 23946 Boltenhagen, BV Tarres Resort, von Th. Franiel, Crivitz, vom 21. August 2020

Der weitere Baumbestand wird somit zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen des Antragsverfahrens nach § 18 NatSchAG M-V erfolgte eine gutachterliche Untersuchung von zum Erhalt festgesetzten Bäumen, in die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich nicht zu vermeiden sind, ob diese Bäume trotzt der Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erhalten werden können.
Gemäß dem vorliegenden Baumgutachten mit Stand vom 06.09.2021 von Herrn Franiel ist für 7 Bäume eine erfolgversprechende Entwicklung auch durch das Alter und den Grad der Schädigung am Standort nicht mehr gegeben[2]. Aufgrund der sich nun ändernden Situation für drei weitere Bäume, d.h. Freistellung durch 6 in der Nähe zu rodenden Bäume, ist aus gutachterlicher Sicht der Erhalt dieser Bäume ebenfalls nicht mehr gegeben (Ausführliche Darstellung siehe unter Punkt 8.5 im Teil 2 der Begründung).

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 zu treffen; unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes für die Neubebauung wurden die örtlichen Bauvorschriften dementsprechend formuliert.

Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, um positiv auf das Ortsbild einzuwirken.

Es wurden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu
- Dächern,
- Fassaden

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.
Die örtlichen Bauvorschriften wurden zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmt.
Zusätzlich können gestalterische Festlegungen mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließen ist, geregelt werden.

Dächer
Die Dacheindeckung der Dächer innerhalb des Plangebietes darf nur als anthrazitfarbene Harteindeckung erfolgen. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bäderarchitektur mit ihren dunklen Dächern.
Es wurde weiterhin klargestellt, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zulässig ist.

Fassaden
Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind im weißen oder pastellfarbenen Farbspektrum herzustellen.
Die Festsetzung der Farbspektren orientiert sich an der Bäderarchitektur mit ihren hellen Fassadenfarben.

---

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

Ordnungswidrigkeiten
Die Festsetzung einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.
Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat ein Klimaschutzkonzept (31.01.2017) erarbeitet. Es wurden die vorhandenen Energiebedarfe innerhalb der Gemeinde ermittelt und möglichen Energieeinsparpotenzialen gegenübergestellt. Um die Einsparziele des regionalen Energiekonzeptes (RENK 2013) des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg bis zum Jahr 2030 zu erreichen, wurde im Klimaschutzkonzept der Gemeinde eine Anpassung der Ziele unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Anteile der unterschiedlichen Sektoren wurden ortsspezifisch abweichend gewichtet. Als Handlungsansätze zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in den einzelnen Segmenten werden aufgeführt: Verringerung des Nutzenergiebedarfes, Einsatz effizienterer Geräte und Anlagen bei gleichem Nutzenergiebedarf, Umstellung der verwendeten Energieträger auf emissionsarme Alternativen. Es wurden Maßnahmen zur Organisation bzw. Vernetzung aufgeführt, kommunale Maßnahmen wurden benannt, ebenso wurden Maßnahmen von Privathaushalten, Gewerbe, Handel, Dienstleistung aufgezeigt. Es wurden weiterhin Maßnahmen im Zusammenhang mit Verkehr und Mobilität ermittelt.
Für das geplante Vorhaben können insbesondere folgende Maßnahmen relevant sein:
- Solarenergie auf Hausdächern,
- Wärmedämmmaßnahmen,
- touristische Vermarktung von e-Mobilität,
- Mobilitätsmanagement für Touristen, Bewohner, Unternehmen,
- Ausbau des Shuttle-Verkehrs,
- Ausbau einer elektrischen Mietwagenflotte,
- Anpassung des ÖPNV an touristische Bedarfe,
- Förderung des Radverkehrs.

Eine Überleitung in die Festsetzungen eines Bebauungsplanes setzt bodenrechtliche Relevanz voraus.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen.

Standortwahl
Für die geplante Hotelanlage wird eine ehemals militärisch genutzte Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs genutzt. Neue, bislang baulich nicht genutzte Standorte für das geplante Vorhaben werden nicht in Anspruch genommen.

Um die ehemals militärisch genutzte Fläche für das geplante Hotelresort nutzen zu können, war es erforderlich für einen Teil der Fläche eine Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG vorzunehmen. Der nordöstliche Bereich des Plangebiet bleibt langfristig als Wald erhalten, ebenso wie der östlich an das Plangebiet angrenzende Wald. Es wurde die Realisierung einer adäquaten Ersatzaufforstung vereinbart. Der Ersatz erfolgte durch die Anlage von Wald außerhalb des Gemeindegebietes, so dass eine Veränderung des Regionalklimas nicht zu erwarten ist.
Die Waldumwandlung ist nicht einhergehend mit der Rodung sämtlicher Bäume. Es liegt auch im Interesse des Vorhabenträgers, Baumbestand in Vereinbarung mit dem städtebaulichen Konzept zu erhalten und diesen durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Somit kann weiterhin ein Beitrag zur Luftverbesserung erfolgen. Durch den Schattenwurf wird eine Temperatursenkung gegenüber versiegelten, unverschatteten Straßen, Plätzen und angrenzenden Bauwerken erzielt. Die Luft wird befeuchtet: durch die Verdunstung über Blatt und Rinde wird der Wasserdampfgehalt der Umgebungsluft erhöht und führt zur Luftzirkulation. Ebenso können in der Luft enthaltene gasförmige Schadstoffe, wie Stickoxide und Schwefel, über die Blattoberfläche entzogen werden (Luftreinigung). Die Bäume wirken "windbremsend" und bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nur gering. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde.

Städtebauliches Konzept
Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Die gesetzlichen Anforderungen sind jedoch im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, überbaubare Grundstücksflächen, etc.

Die festgesetzte maximal mögliche Versiegelung (Grundflächenzahl – GRZ) bleibt hinter den gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen zurück.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die gesetzlichen Anforderungen sind

jedoch im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten.

Die Festsetzungen stehen der Errichtung von Solarkollektoren auf Dach- bzw. an Fassadenflächen nicht entgegen.

9.2 Immissionsschutz – Lärmschutz

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes 2020 wurde eine neue "Schalltechnische Untersuchung"[3] erstellt.
Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden unterschiedliche Immissionssituationen beurteilt:
- Immissionen aufgrund von Verkehrslärm (Straßenverkehr),
- Immissionen an der benachbarten schutzwürdigen Bebauung durch Geräuschemissionen des Hotelbetriebes und Parkplatzverkehr im SO "Ferienwohnen und Dauerwohnen".

Zur Beurteilung der jeweiligen Lärmsituation kamen unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen zum Ansatz:
- Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 Bbl. 1
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

<u>Verkehrslärm</u>
Die Emissionen der "Ostseeallee" und der Straße "Tarnewitzer Huk" wurden berücksichtigt.
Die verkehrsbedingten Lärmauswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die bestehende schutzwürdige Bebauung wurden ebenfalls untersucht.
Hierfür wurde die Immissionssituation des Verkehrslärms ohne Planvorhaben (Nullfall Prognose 2035) und mit Planvorhaben (Planfall Prognose 2035) verglichen. Die konkreten Eingangsdaten und berechneten Emissionspegel sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.
Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass durch das geplante Vorhaben an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung nur eine geringe Pegelsteigerung von 0,3 bis 0,4 dB(A) zu erwarten ist, was grundsätzlich nicht wahrnehmbar und somit als unwesentlich einzustufen ist.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden im Nullfall sowie im Planfall leicht überschritten (tags um max. 2,1 dB, nachts um max. 2,9 dB). Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowie für ein Krankenhaus von 57 dB(A) tags und 47 db(A) nachts werden eingehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind somit nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben trägt nur zu einer geringfügigen, nicht wahrnehmbaren Lärmpegelerhöhung bei.
In Bezug auf die geplante Bebauung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches fanden die Schallimmissionen hinsichtlich des Verkehrslärms bei der Ausweisung des maßgeblichen Außenlärmpegels Beachtung.

---

[3] Schalltechnische Untersuchung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort, Ostseebad Boltenhagen, UmweltPlan GmbH Stralsund, Oktober 2020

Gewerbelärm

Für das geplante Vorhaben wurden für die folgenden Nutzungen in Ansatz gebracht:

- geplante Tiefgarage mit 100 Stellplätzen und separater Ein-/ Ausfahrt,
- geplante Stellplatzfläche im Osten des Hotelgebäudes mit maximal 29 Stellplätzen für Tagesgäste (z.B. für den Wellnessbereich), Anreisenden und Personal,
- geplante Stellplatzfläche im Westen des Hotelgebäudes mit maximal 6 Stellplätzen
- Stellplätze und Parkverkehr im SO Ferienwohnen/ Dauerwohnen mit 25 Parkbuchten mit je 2 Stellplätzen (insgesamt 50 Stellplätze),
- Außengastronomie südlich und westlich des Hotelgebäudes mit je 36 Sitzplätzen,
- Anlieferung mittels Lkw,
- Haustechnik auf dem Dach des Hotelgebäudes.

Die weitergehenden Ermittlungen der Eingangsdaten für die aufgeführten Nutzungen sind ausführlich in der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt.
Die Schallimmissionen wurden für einen Werktag und einen Sonntag bestimmt.
Für die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches ist die jeweilige Schutzbedürftigkeit entsprechend der vorliegenden Nutzung betrachtet worden und liegt bei der Beurteilung zugrunde.
Die Beurteilungspegel aufgrund der gewerblichen Zusatzbelastung durch das Planvorhaben liegen bei einer Vielzahl der maßgeblichen Immissionsorte um mehr als 6 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Für diese Immissionsorte kann eine Betrachtung der Vorbelastung gemäß TA Lärm entfallen. Für die weiteren Immissionsorte kann gemäß den Darlegungen der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls die Einbeziehung der gewerblichen Vorbelastung entfallen (ausführlich hierzu sh. schalltechnische Untersuchung, Kapitel 5.4).
Im Ergebnis ist das geplante Vorhaben mit der benachbarten schutzwürdigen Bebauung verträglich. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist dabei an Voraussetzungen (sh. schalltechnische Untersuchung, Kapitel 6) geknüpft.
Auch das sogenannte Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.
Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen sind für den angenommenen Betrieb und bei Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen nicht zu erwarten.
Folgende Maßnahmen, die dem Lärmschutz dienen, sind bereits in die Emissionsansätze der schalltechnischen Untersuchung eingeflossen und somit einzuhalten:

- Die Fahrgassen der Stellplätze sowie die Zu- und Abfahrten sind mit einer asphaltierten Oberfläche auszuführen. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde eine "Öffnungsklausel" - insbesondere vor dem Hintergrund einer Wasserdurchlässigkeit der Oberflächen - in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die Möglichkeit besteht, ein anderes Material als Asphalt einzubauen. Voraussetzung ist jedoch der Nachweis der Einhaltung des Lärmschutzes im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.
- Die Bereiche der Außengastronomie sind bis maximal 22 Uhr zu betreiben.
- Anlieferungen durch Lkw sind nur im Zeitbereich "Tag" zulässig.
- Die Garagentore der Tiefgarage sowie die Abdeckungen von Regenrinnen im Bereich der Rampen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

- Für die technischen Aggregate auf dem Dach des Hotels wurde ein Schallleistungspegel von Lw=70 dB(A) je Aggregat angenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass dieser Wert eingehalten wird oder es ist bei Verwendung von Aggregaten mit höheren Schallleistungspegeln der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden.
- Für die Nutzung des östlichen Parkplatzes wird von 14,5 Fahrten für den nächtlichen Zeitraum ausgegangen.

Die Asphaltierung der Fahrgassen der Parkplätze sowie der Zu- und Abfahrten stellte eine bodenrechtlich relevante Maßnahme dar und wird somit im Bebauungsplan festgesetzt; ebenso die Ausbildung der Garagentore und der Abdeckung der Regenrinnen im Bereich der Rampen der Tiefgarage.
Die weiteren Maßnahmen besitzen keinen bodenrechtlichen Charakter und können somit nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie im Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind. Darüber hinaus kann die Umsetzung dieser Maßnahmen im Durchführungsvertrag verankert werden.

Maßgeblicher Außenlärmpegel
Für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt, die zur Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen herangezogen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109-1: 2018-01 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Zur Bemessung der Anforderungen des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen erfolgte die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2:2018-01.
Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde innerhalb des Plangebietes ermittelt und ist in der schalltechnischen Untersuchung, Plan Nr. 4, dargestellt.

Der Festsetzungsvorschlag, der in der schalltechnischen Untersuchung formuliert wurde, wurde in den Text-Teil B als textliche Festsetzung übernommen.

9.3 Immissionsschutz – Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Gerüche, beispielsweise aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen am südlichen Ortsrand, nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung sind.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet grenzt an die "Ostseeallee", die Hauptverkehrsachse des Ostseebades Boltenhagen, welche parallel zur Ostseeküste verläuft. Weiterhin grenzt das Plangebiet an die Straße "Tarnewitzer Huk", im Bereich des östlichen Ortsein-/ ausgangs.
Das Plangebiet ist über die Landesstraße L03 (Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen-Schwerin) als überregionale Anbindung erschlossen sowie über die Erschließungsstraße Tarnewitz-Eulenkrug, welche bei Oberhof/ Eulenkrug

an die Landesstraße L01 (Klütz – Wismar) als zweite überregionale Anbindung besteht, erreichbar.
Das Ostseebad Boltenhagen ist mit seinen bestehenden Straßen und Wegen hinreichend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen.

Die "Ostseeallee" und die Straße "Tarnewitzer Huk" wurden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

Die Verkehrseinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme sind rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.
Die Neuaufstellung bzw. Änderung der amtlichen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Die geplante verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die "Ostseeallee" bzw. die Straße "Tarnewitzer Huk" wurde gutachterlich geprüft. Es wurde bereits 2008 eine "Verkehrstechnische Begutachtung der Anbindung an die Gemeindestraße" vorgenommen. Da zwischenzeitlich das städtebauliche Konzept geändert wurde, und damit einhergehend auch die Anbindungen des Plangebietes angepasst wurden, wurde im Jahr 2020 eine neue Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz vorgenommen. Die Aufgabenstellung bestand darin, die entstehenden Neuverkehre zu ermitteln und zu prüfen, ob das bestehende Verkehrsnetz die zusätzlichen gebietsbezogenen Neuverkehre der geplanten Bebauung aufnehmen kann, Im Zuge dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur hinsichtlich der Verkehrsqualität und der Verkehrssicherheit abgeleitet und bewertet. Bestandteil des bestehenden Verkehrsnetzes in der Gemeinde sind auch die Geh- und Radwege. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2020 wurde empfohlen, aufgrund des erhöhten Radverkehrsaufkommens auf der Ostseeallee, vor allem in den Sommermonaten, die Ausfahrt an den Zufahrten durch das Verkehrszeichen VZ 205 (Vorfahrt gewähren) mit dem Zusatzzeichen 1000-32 (Radfahrer kreuzen von rechts und von links) zu regeln. Die verkehrstechnische Untersuchung[4] ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

10.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Kfz-Verkehrs erfolgt über neu zu errichtende Ein-/ Ausfahrten an der "Ostseeallee" und der Straße "Tarnewitzer Huk". Hier sind die Tiefgarage, die oberirdischen Stellplätze des Hotels und oberirdischen Stellplätze der Ferien-/ Wohnhäuser der Hotelanlage zu erreichen. Die geplanten Anbindungen wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung (sh. vorhergehender Abschnitt dieser Begründung) geprüft.
Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wurde die Erneuerung des öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen der Straße "Tarnewitzer Huk" und der "Strandpromenade" planungsrechtlich gesichert.

[4] Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen "Tarres Resort" (Projektnr: IV191620), LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, vom 12.10.2020

Zusätzlich wurde ein privater Geh- und Radweg für die Hotelanlage als Anbindung an die Strandpromenade planungsrechtlich gesichert.
Das Erschließungskonzept wurde ausführlich unter dem Punkt "5.3 Städtebauliches Konzept" sowie unter dem Punkt "6.11 Verkehrsflächen" beschrieben.

10.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Es wurden folgende Stellplatzschlüssel für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Pkw-Stellplätze zugrunde gelegt (gemäß der Ermittlung der hkt architekten vom 01.07.2020):

Hotel - Suiten:
1 Stellplatz/ 4 Betten = 59 Stellplätze

Hotel – Wellness/ Schwimmbad
1 Stellplatz/ 10 externe Nutzer = 2 Stellplätze

Hotel – Behandlung, Fitness/ Umkleide
1 Stellplatz/ 40 m² = 8 Stellplätze

Hotel – Physiotherapie
1 Stellplatz/ 35 m² = 4 Stellplätze

Hotel – Gastronomie
1 Stellplatz/ 10 Sitzplätze = 6 Stellplätze

Hotel – Personal, sonstige Besucher
Ohne Angabe eines Schlüssels = 16 Stellplätze

Ferienwohnen/ Wohnen (ohne Mitarbeiterwohnung):
1 Stellplatz/ 1 Wohnung = 52 Stellplätze

1 Mitarbeiterwohnung mit 10 Zimmern á 1 Bett:
1 Stellplatz/ 4 Betten = 3 Stellplätze

Hiernach ergibt sich ein Bedarf von 95 Stellplätzen im Hotelbereich und 55 Stellplätzen im Bereich des Ferienwohnens/ Wohnens, insgesamt 150 Kfz-Stellplätze.
Dem gegenüber sind seitens des Vorhabenträgers im Außenbereich des Hotels 29 Stellplätze, im Außenbereich der Apartmenthäuser 50 Stellplätze und in der Tiefgarage 100 Stellplätze geplant, insgesamt 179 Kfz-Stellplätze.
Fahrradstellplätze sollen im Plangebiet insgesamt 162 geschaffen werden. Im Bebauungsplan werden hierfür jedoch keine Flächen dargestellt oder festgesetzt.

11. <u>Ver- und Entsorgung</u>

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk".
Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde geprüft, welche Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung über den vorhandenen Bestand hinaus noch erforderlich sind.

Die Hauptversorgungsleitungen bzw. -entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden; die interne Erschließung ist entsprechend der projektbedingten Anforderungen neu herzustellen.

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz (vorhandene Hauptleitungen in der "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk"). Die Wasserversorgung erfolgt vorzugsweise zentral über einen Übergabeschacht bzw. einen Hausanschluss im geplanten Hotel. Die Versorgung der einzelnen Einheiten erfolgt dann intern. Die Abrechnung der verschiedenen Einheiten wird über Unterzähler realisiert.
Die konkrete technische Planung zur Erschließung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.
Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband zu vereinbaren. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Es ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig.

Für vorhandene Leitungen des Zweckverbandes wurden am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

11.2 Abwasserbeseitigung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Entsorgung sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband zu vereinbaren. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Es ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig.
Die konkrete technische Planung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.
Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Boltenhagen zugeführt.

Die Liegenschaft besitzt zwei Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse, über welche entwässert werden kann (Stellungnahme ZVG 2017). Der Anschluss der einzelnen Einheiten an die vorhandenen Anschlüsse erfolgt über interne Erschließungswege. Eine Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücksanschlüssen muss im weiteren Verlauf vorgenommen werden.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seiner Stellungnahme vom 23. Februar 2021 zur Schmutzwasserentsorgung mit, dass diese nur über einen Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung des Zweckverbandes Grevesmühlen und das Setzen eines Pumpwerkes inklusive Verlegung eines Steuerkabels erfolgen kann. Die Herstellung des Anschlusses ist kostenpflichtig für den Vorhabenträger. Das Pumpwerk könnte durch den Zweckverband errichtet werden, bleibt aber privat. Ebenso bleibt der sich anschließende Leitungsbestand auf dem Grundstück privat.

Beitragserhebungen des Zweckverbandes erfolgen mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.

11.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Eine Entsorgung des Regenwassers über öffentliche Anlagen des Zweckverbandes ist nicht möglich, sodass das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Über den in der "Ostseeallee" befindlichen Regenwasserkanal ist es nicht möglich, das im Plangebiet anfallende überschüssige Oberflächenwasser abzuleiten.

Für die Ortslage Boltenhagen liegt eine gültige Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vor.

Ein überschlägiger Nachweis der Versickerungsfähigkeit[5] für die Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes wurde nach Mitteilung der Vorhabenträger bereits 2009 geführt. Hiernach ist eine Versickerung von Regenwasser über Drainagen und Sickermulden gut möglich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Versickerungskonzept vom technischen Planer erarbeitet. Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet ist über Versickerungsmulden geplant. Das Versickerungskonzept[6] wurde zur Einschätzung des Sachverhaltes hinsichtlich seiner Genehmigungsfähigkeit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Email vom 19. April 2021 vorgelegt. Es sind mehrere Sickermulden mit einer Tiefe von 0,40 m und einer geplanten Einstauhöhe von max. 0,30 m geplant. Die Versickerung erfolgt über eine etwa 15 – 20 cm starke Oberbodenschicht zur Vorreinigung. Für Verkehrsflächen und Hotelgebäude ist ggf. eine weitere Vorreinigung erforderlich; dieses kann jedoch erst nach Festlegung der Materialien festgelegt werden.
Die untere Wasserbehörde hat mit Email vom 28. April 2021 die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers auf der Basis der eingereichten Unterlagen bei Einhaltung eines Mindestabstandes des Tiefpunktes der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasser von mindestens 0,50 m und einer ggf. notwendigen Vorreinigung des Niederschlagswassers in Aussicht gestellt.
Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der technischen Planung – in einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren - bei der unteren Wasserbehörde eingeholt.

Die Auswirkungen der geplanten dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet insbesondere auf die benachbarten bebauten Grundstücke der Albin-Köbis-Siedlung wurden betrachtet. Dazu wurde eine "Hydrogeologische Stellungnahme" durch ein Fachbüro erarbeitet (Hydrogeologische Stellungnahme[7] vom 15.04.2021) erarbeitet. Negative Effekte auf die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind bei entsprechender Umsetzung nicht zu erwarten, ebenso wenig wie nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Die aufgeführten Unterlagen werden den Verfahrensunterlagen beigefügt.

---

[5] Wagner/ Ingenieurbüro Voigtländer (2009)
[6] Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, April 2021
[7] Hydrogeologische Stellungnahme Tarres Suite Hotel – Resort Boltenhagen, Versickerung von Niederschlagswasser, Ing.-büro Dr. Lehners + Wittorf, Lübeck/ Barsbüttel, vom 15.04.2021 (F 32421/1)

Die Auswirkungen der geplanten Versickerungsmulden im Bereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen wurde gutachterlich geprüft.
Durch den ö.b.v. Sachverständigen Thomas Franiel wurde eine fachliche Stellungnahme vom 25. April 2021 gefertigt. Zu den bevorstehenden Modellierungsarbeiten des Bodens um die zu erhaltenden Bäume in Form von Versickerungsmulden wurde eine Einschätzung vorgenommen und Maßnahmeempfehlungen erarbeitet. Die Unterlage wird Gegenstand der Verfahrensdokumentation. Folgende Maßnahmeempfehlung wird unterbreitet:
„12. Maßnahmenempfehlung/Ausblick:
Die Standorte der in Rede stehen Bäume sollten einzeln vorher oder baubegleitend untersucht und den individuellen Bedingungen (geschlossene oder offene Mulde, Nähe zur Bebauung, Vorschäden, Entwicklungsfähigkeit usw.) vor Ort angepasst werden.
Mit der Erstellung der Planungsunterlagen ist es noch rechtzeitig möglich z.B. noch Hydranten und Wasserentnahmestellen, aber auch Dränagen usw. einzuplanen.
Dies kann sowohl in das Pflegekonzept, wie auch die Gesamtgestaltung einfließen.
Die in Rede stehenden Ausmuldungen um bestimmte Altbäume stellen bei fachgerechter Anlage keine gravierenden Beeinträchtigungen bei fachgerechter Anlage dar.
Es wird eine baubiologische Baubegleitung während der Bauphase empfohlen.“
Dem Vorschlag wird entsprochen. Grundsätzlich soll eine baubiologische Begleitung erfolgen. Wichtig ist, dass eine Vereinbarkeit mit dem Entwässerungskonzept und dem Baumerhalt hergestellt werden kann.

11.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG M-V) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.
Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seiner Stellungnahme vom 23. Februar 2021 mit, dass Löschwasser durch den Zweckverband im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten über die vorhandenen Vertragshydranten bereitgestellt werden kann.

Seitens des Amtes Klützer Winkel (Stellungnahme vom 05.05.2021) wurde zur Löschwasserversorgung mitgeteilt, dass für das Tarres Resort ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern ist. Die erforderliche Wassermenge ist in einem Baugebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen. Die Absicherung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem

(Hydranten) ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 gegeben.

Hier ist zu entnehmen, dass folgende Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen (mit Bezug auf Angaben des Zweckverbandes aus dem Jahr 2016):

- Unterflurhydrant (Nr. E0012-1042), Ostseeallee/ Ecke Schwarzer Weg, > 96 m³/h,
- Unterflurhydrant (Nr. E0006-1013), Tarnewitzer Huk 8, > 96 m³/h.

Hiernach ist die Löschwasserversorgung mit > 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden über die angegebenen Hydranten für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 hinreichend gesichert. Offene Löschwasserentnahmestellen nehmen nicht an der Löschwasserversorgung teil.

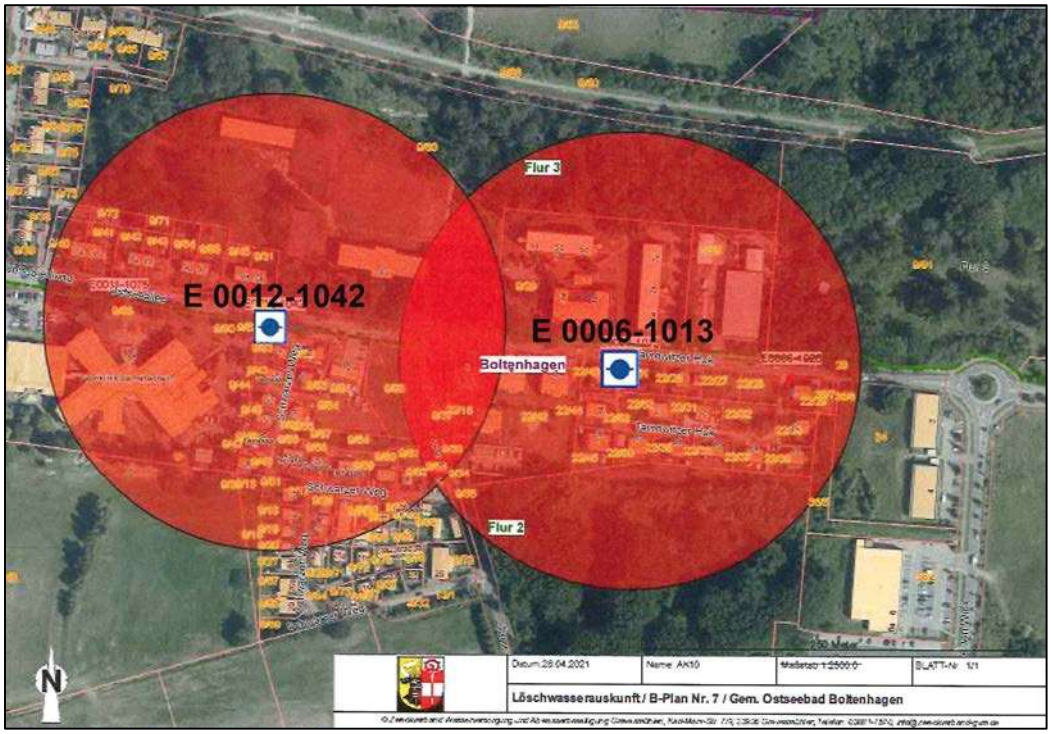


Abb. 4: Löschwasserhydranten mit einem Radius von 150 m (Quelle: Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel, vom 05.05.2021)

Das Amt Klützer Winkel wies in seiner Stellungnahme vom 05.05.2021 darauf hin, dass eine Löschwasserentnahmestelle im Extremfall 300 m vom Schutzobjekt liegen kann; für den ersten Angriff einer Feuerwehreinheit ist dieser Abstand zu groß. Deshalb wird empfohlen eine für den Erstangriff angemessene Wassermenge bereits in einem Abstand von 70 m vorzusehen.

11.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Im Plangebiet erfolgt die Versorgung über das vorhandene Leitungsnetz der E.DIS Netz GmbH. Notwendige Anschlüsse sind zwischen dem Vorhabenträger und der E.DIS Netz GmbH zu kostenpflichtig zu vereinbaren.

Für die Erschließung mit Strom werden seitens des Vorhabenträgers nach einer Abstimmung (am 11.05.2021) mit der E.DIS aufgrund der Art und Größe des Vorhabens zwei Varianten gesehen.
Möglichkeit 1 – zentrale Erschließung der gesamten Liegenschaft über einen Mittelspannungsanschluss am Hotel mit Zählung durch das Versorgungsunternehmen. Die Unterzählung der einzelnen Einheiten und deren entsprechende Abrechnung erfolgt dann intern.
Möglichkeit 2 – separate Hausanschlüsse für Hotel und Ferienwohnungen sowie die Wohnhäuser.
Die Anforderungen zur Freihaltung von Leitungstrassen und Kabeln sind im Einzelfall mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen (Anpflanzungen, Abstände, Überbauung, Freilegung, …).

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas soll vorgesehen werden; gemäß dem "Haustechnischen Konzept" (Planungsbüro Langebach GmbH, 12. Oktober 2020) soll die Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung über eine Kombination aus einem Gas-Brennwertkessel mit einem Blockheizkraftwerk erfolgen.
Es besteht die Absicht, ein vorhabeninternes Nahwärmenetz zu errichten. Die Heizzentrale im Untergeschoss des Hotelgebäudes wird über eine Heiztrasse mit den geplanten Apartmentgebäuden verbunden.

11.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist vorzunehmen. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann über das bestehende Netz der Telekom erfolgen. Notwendige Hausanschlüsse sind zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom zu vereinbaren und kostenpflichtig herzustellen. Eine Erschließungsvereinbarung ist zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom abzuschließen.

Die Anforderungen an die Leitungstrassen der Telekom sind im Einzelfall abzustimmen und zu berücksichtigen.

Die Anschlussleitungen für die geplante Hotelanlage auf dem ehemals militärisch genutzten Standort sind im Rahmen der weiterführenden technischen Planung abzustimmen und zu vereinbaren. Da die Verkehrsflächen innerhalb der Hotelanlage als private Flächen vorgesehen sind und die Gemeinde davon ausgeht, dass genügend Fläche für die Telekommunikationsleitungen zur Verfügung steht, sieht die Gemeinde davon ab, auf der Ebene des Bebauungsplanes Trassen für die Telekommunikation vorzusehen.

Die Telekom machte in ihrer Stellungnahme v. 18. Januar 2021 darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Da eine Aufsplittung der Anlage (SO Hotel und SO Ferienwohnen und Dauerwohnen) in einzelne Grundstücke nicht vorgesehen ist, obliegt es dem Vorhabenträger an welcher Stelle er die Übergabe vom öffentlichen Netz zum privaten Netz erfolgen soll. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, wie von der Telekom in o.g. Stellungnahme angeregt, wird nicht festgesetzt. Der Einsatz des Planzeichens des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Bebauungsplan dient dem "Schutz" vor anderweitiger Flächeninanspruchnahme (z.B. im Baugebiet vor Bebauung mit Nebenanlagen). Da dies bei der Festsetzung einer Verkehrsfläche nicht zu befürchten ist – denn es ist üblich, dass die Leitungen unterhalb der Verkehrsfläche verlegt werden – folgte die Gemeinde der Anregung nicht.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf den Schutz und die Erreichbarkeit der vorhandenen Telekommunikationsanlagen zu achten; notwendige Genehmigungen sind rechtzeitig einzuholen.

11.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Abfallentsorgungsunternehmen gemäß geltender Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße ("Ostseeallee") bereitzustellen. Alternativ ist die Abstimmung zur Befahrung des privaten Grundstücks zwischen dem Vorhabenträger und dem Abfallentsorgungsunternehmen zu vereinbaren. Grundsätzlich kommen beide Möglichkeiten der Abfallentsorgung in Betracht.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Abfallwirtschaftsbetrieb Nordwestmecklenburg ist zum Ende des Planaufstellungsverfahrens abgestimmt, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge von der Ostseeallee einfahrend die Müllsammelplätze 1 und 2 anfahren und die Ausfahrt wieder über die Ostseeallee erfolgen wird. Das Abfallentsorgungsunternehmen soll die geplante Schranke passieren können, die entsprechenden Voraussetzungen sind durch den Vorhabenträger zu schaffen.
Der Müllsammelplatz 3 befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Straße "Tarnewitzer Huk" und wird über diese entsorgt.

Die Abfallentsorgung der Baustelle bei Bauarbeiten ist innerhalb einer angemessenen Frist nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen (§§ 7 Abs. 2 und 15 Abs. 1 KrWG).

Bei Abbrucharbeiten von Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappe) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht oder bei Zweifeln über Art und Menge von asbest- oder kohlenteerhaltigen Bauprodukten wird empfohlen, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf

Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. "Hylotox") auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte, z.B. als Brennholz, unzulässig.
Die zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin.

Unbelastete Bauabfälle sind gemäß dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

12. Flächenbilanz

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 werden die Flächen in einer Größe von 3,97 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Baugebiet	**30.094 m²**
SO H	8.248 m²
(davon innerhalb der Baugrenzen)	*(3.364 m²)
SO F + D	21.846 m²
(davon innerhalb der Baugrenzen)	*(7.178 m²)
Verkehrsflächen	**6.111 m²**
Straßenverkehrsfläche	1.850 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- V, priv. (westl. Teil)	427 m²
- V, priv. (im SO F+D)	3.406 m²
- G+R, priv.	106 m²
- G+R, öffentl.	322 m²
Waldfläche	**3.582 m²**
Waldfläche	3.582 m²
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	***4.389 m²**
Tiefgarage	*2.408 m²
Stellplätze (im SO H)	*976 m²
Stellplätze (im SO F+D)	*1.005 m²
Gesamtgeltungsbereich	**39.787 m²**

*diese Fläche ist nicht in den Geltungsbereich einzuberechnen, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

Innerhalb des SO Hotel umfassen die Flächen für Baugrenzen eine Gesamtgröße von 3.364 m². Davon haben die Baugrenzen nur für Terrassen einen Anteil von 266 m².

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen.
Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen.

13.2 Hochwasserrisikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

13.3 Bau-, Kunst und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Dabei handelt es sich um mögliche Überreste der Flugzeugerprobungsstation, welche zwischen 1934 und 1945 im Bereich der Halbinsel Tarnewitz betrieben wurde. Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist daher rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vorher, der zuständigen Behörde anzuzeigen. Werden darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

13.4 Waldabstand

Der Waldabstand wurde unter Berücksichtigung der Vorgabe des Forstamtes Grevesmühlen mit 25 m festgelegt und nachrichtlich übernommen.

13.5 100 m-Abstand von der Strandlinie (Zoll)

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee. Der 100 m-Abstand von der Strandlinie (= Wasserlinie gemäß Planzeichnung – Teil A) gemäß§ 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) wurde nachrichtlich übernommen. Für Vorhaben innerhalb dieses Bereiches ist stets eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Die erforderliche Zustimmung ist im Einzelfall im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

13.6 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Die Gemeinde verzichtet auf die Angabe des Standes (Beschlussdatum) der Baumschutzsatzung, da die aktuell gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27.06.2013 derzeit geändert wird und die geänderte Fassung der Baumschutzsatzung noch nicht beschlossen wurde.

Die bilanzierten Eingriffe für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen basieren auf der Baumschutzsatzung mit dem Stand vom 27.06.2013.
Für künftige Anpassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gilt der jeweils aktuelle Stand der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

14. Hinweise

14.1 Hochwassergeschützter Bereich

Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Vorkehrungen sind durch den Bauherren zu übernehmen; der Bauherr kann selbst geeignete Maßnahmen zum vorsorgenden Hochwasserschutz vornehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwassserrisikomanagementrichtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.

Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Dieses wird vorsorglich als Information berücksichtigt.

14.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

Ein Eintrag in das Altlastenkataster liegt nicht vor; das Plangebiet ist nicht als altlastenverdächtig bekannt. Aufgrund der langjährigen militärischen Vornutzung kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet an allen Orten den Anforderungen des Anhangs 2 der Bundesbodenschutzverordnung an Wohngebiete bzw. Park- und Freizeitanlagen erfüllt und die Prüfwerte eingehalten werden. Die notwendigen Maßnahmen gemäß dem Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch des Bestandes sind umzusetzen; eine bodenkundliche Baubegleitung sollte durchgeführt und dokumentiert werden.

14.3 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

14.4 Artenschutzrechtliche Belange

14.4.1 Vermeidungsmaßnahmen - Abrissarbeiten

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Abrissarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener

Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse an Gebäuden grundsätzlich ausgeschlossen. An Gebäuden kartierte Winterquartiere der Fledermäuse sind vor Beseitigung auf Besatz zu kontrollieren und gegebenenfalls durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

14.4.2 Vermeidungsmaßnahmen - Gehölzfällung/ -rodung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Fällmaß- nahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten der Brutvögel und Quartiere der Fledermäuse an Gehölzen grundsätzlich ausgeschlossen. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit der Vögel beendet werden. Bäume mit Höhlen, Spalten oder sonstigen Habitatmöglichkeiten sind vor dem Fällen auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch Fachpersonal zu kontrollieren.

14.4.3 Vermeidungsmaßnahmen - ökologische Baubegleitung

Zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen und zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung ist der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter vorzusehen.

14.4.4 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Instandhaltung und Pflege dauerhaft zu sichern ist, wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens realisiert:

- $CEF_{AFB}1$: Anbringung von 28 Fledermaushöhlenkästen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}2$: Anbringung von 12 Fledermausflachkästen und 8 Fledermausfassadenkästen an den Gebäudefassaden des kommunalen Bauhofes Boltenhagen.
- $CEF_{AFB}3$: Anbringung von 20 Nistkästen für Höhlen-, Halbhöhlenbrüter und Baumläufer sowie 8 Nistkästen für Dohlen im Küstenschutzwald östlich des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}4$: Anbringung von 6 Nischenbrüter- und Nisthöhlen im Waldgebiet Christinenfeld außerhalb des Plangebietes.
- $CEF_{AFB}5$: Herstellen eines Winterquartiers – Optimierung des vorhandenen Bunkers/ Unterstands für Fledermäuse.
- $CEF_{AFB}6$: Anbringung von 9 Nisthilfen für Rauchschwalben am Gebäudebestand in Welzin (Hof Dutschke GbR).

Die Maßnahmen CEFAFB1 bis CEFAFB6 werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger verankert und rechtlich gesichert. Deren Instandhaltung und Pflege sowie der Nachweis deren Umsetzung durch ein Monitoring wird ebenfalls im Durchführungsvertrag verankert.

14.5 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch

Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt ebenso für die Baustellenbeleuchtung.
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Vorsorglich wird auf die strom- und schifffahrtspolizeilich genehmigte Wasser-/ Entnahmeleitung seeseits der Strandpromenade hingewiesen, welche vor Beschädigung, z.B. im Zuge von Erdarbeiten, zu schützen ist.

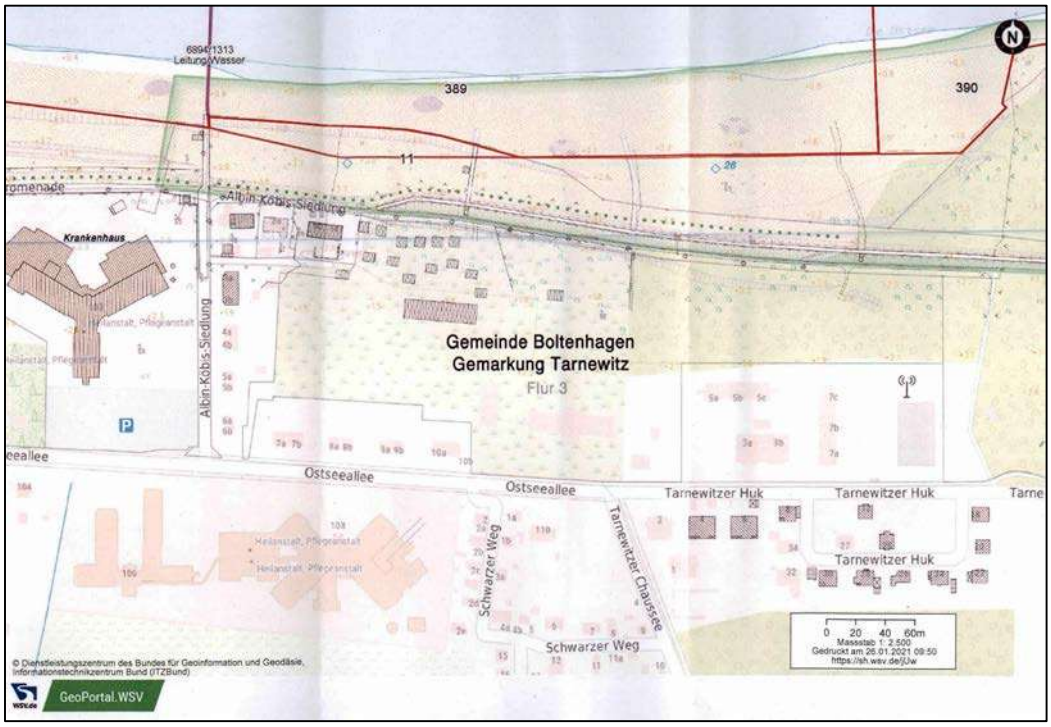


Abb. 5: Lage der strom- und schiffartspolizeilich genehmigten Wasser-/ Entnahmeleitung, Quelle: Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Ostsee vom 26.01.2021)

14.6 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

14.6.1 Externe Kompensationsmaßnahme

Die Waldumwandlungsgenehmigung ist im Vollzug.
Für die Umwandlung von 2,12 ha Wald zum Zwecke der Bebauung wurde als Ausgleich eine Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80, erbracht. Diese Flächen werden auch für den naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet; weitere externe Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

14.6.2 Ausgleich für Baumrodungen

Als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind Ersatzzahlungen für 23 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 9.200,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.
Die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

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

Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind Ersatzzahlungen für 2 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 800,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.
Die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

14.7 Maßnahmen zum Lärmschutz

Mit der "Schalltechnischen Untersuchung" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort der Ostseebad Boltenhagen (UmweltPlan GmbH Stralsund, Oktober 2020) wurden für das geplante Bauvorhaben die Geräuschimmissionen rechnerisch prognostiziert und beurteilt sowie Maßnahmen erarbeitet. Folgende organisatorische Schallschutzmaßnahmen sind einzuhalten:

- Die Bereiche der Außengastronomie sind bis maximal 22 Uhr zu betreiben.
- Anlieferungen durch Lkw sind nur im Zeitbereich "Tag" zulässig.
- Für die technischen Aggregate auf dem Dach des Hotels wurde ein Schallleistungspegel von Lw=70 dB(A) je Aggregat angenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass dieser Wert eingehalten wird oder es ist bei Verwendung von Aggregaten mit höheren Schallleistungspegeln der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden.
- Für die Nutzung des östlichen Parkplatzes wird von 14,5 Fahrten für den nächtlichen Zeitraum ausgegangen.

Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung ist als Anlage im Durchführungsvertrag verankert und im Baugenehmigungsverfahren beachtlich.

14.8 Projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit

14.8.1 Dünenschutz

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

14.8.2 Tarnewitzer Huk

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

Barriere - Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im Rahmen des Planverfahrens über die Ausbildung der Einfriedung des NSG Tarnewitzer Huk im westlichen Bereich ihre Empfehlung ausgesprochen. Die maßgeblichen Ziele zur Errichtung einer Buhne bzw. eines Holzzaunes wurden neben anderen Varianten erörtert.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen regelt im städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme und bestimmt, dass die Details im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen sind. Die Genehmigungsbehörden sind für den landseitigen Bereich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und für den wasserseitigen Bereich das StALU Westmecklenburg.
Im Bereich des Deiches wird ein niedriger Zaun aus Eichenspaltpfählen mit Knotengeflecht vorgesehen. Im Dünenbereich bis zum Spülsaum sollen Buhnen eng an eng aufgestellt werden; in einer Höhe von 1,20 m; ab dem Spülsaum bis zu einer Wassertiefe von 50 cm sollen ebenfalls Buhnen aufgestellt werden; mit Abständen von 30 – 50 cm, so dass die Strömungsdynamik möglichst wenig beeinflusst wird.

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

14.9 Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Elmenhorst. Bereiche militärischer Funkdienststellen im 40/50 km-Radius sind ebenfalls betroffen.

14.10 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

15. Wesentliche Auswirkungen der Planung

15.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, die hier vorrangig die bauliche Entwicklung einer Hotelanlage vorsieht.
Die vorhandene Siedlungsstruktur wird verändert; es werden bereits baulich beanspruchte Flächen, die derzeit brach liegen, für die künftige Errichtung einer Hotelanlage vorbereitet. Ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt.

15.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Aufgrund der geplanten Nutzungen ist nicht mit Auswirkungen auf den Bevölkerungsaufbau oder eine veränderte räumliche Verteilung der Bevölkerung zu rechnen.
Es werden Arbeitsplätze in der Gastronomie- und Beherbergungsbranche geschaffen. In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entsteht ein zusätzlicher Hotelstandort.

15.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine ausgeübten Nutzungen vorhanden. Straßenbegleitend wäre die Bebauung gemäß § 34 BauGB zulässig.
Aufgrund der vorliegenden Planung wird das Planungsziel der Gemeinde vorbereitet, eine Hotelanlage mit zugehörigen Apartments und zugehöriger Infrastruktur zu schaffen.
Die geplante Hotelanlage wird sich aufgrund ihrer Gliederung der städtebaulichen Struktur nicht wesentlich auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken.

15.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Auswirkungen auf Kindertagesstätten, Schulen, Senioreneinrichtungen sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Die Gemeinde geht davon aus, dass zusätzliche Kapazitäten aufgrund der vorliegenden Planung in diesen Bereichen nicht zu schaffen sind.

15.5 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre der geplanten Hotelanlage werden in der Triftstraße auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Es wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Kapitel "10. Verkehrliche Erschließung" verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wird auf die Darlegungen im Kapitel "9.2 Immissionsschutz – Lärmschutz" dieser Begründung verwiesen. Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes für die Anwohner der "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk" keine signifikanten Zunahmen der Lärmbelastung zu erwarten.

15.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen des Umweltberichtes im Teil „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen im Kapitel "9.2 Immissionsschutz – Lärmschutz" sowie im Kapitel "9.3 Immissionsschutz – Lärmschutz" dieser Begründung verwiesen.

15.7 Kosten

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen erfolgen unmittelbar durch den Vorhabenträger selbst oder werden auf dessen Kosten

durchgeführt. Dies schließt auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der Planung ein.
Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Planung, die Umsetzung der Planung und damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Dazu werden eigene Kenntnisse, die Kenntnisse der beauftragten Fachbüros sowie die im Rahmen der bereits erfolgten Verfahrensschritte vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen herangezogen.
Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

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

Ziel der Gemeinde ist es, die durch den langjährigen Leerstand der Gebäude entstandene Brachfläche (Konversionsfläche), die einen städtebaulichen Missstand innerhalb des Ostseebades darstellt, einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und so zur Schaffung und Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Ostseebad beizutragen.

Für die Beurteilung wird der Stand des städtebaulichen Konzeptes von 2020 zugrunde gelegt. Eine Rücknahme von Volumen an Bebauung und an Kapazitäten ist einhergehend. Detaillierte Ausführungen finden sich im städtebaulichen Teil der Begründung.

Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und festgelegt. Im Zusammenhang mit der Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstungen wurden bereits durchgeführt. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen zur Erstaufforstung ist geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Artenschutzrechtlich relevante Eingriffe wurden bereits durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Darüber hinaus sind weitere artenschutzrelevante Eingriffe sowie notwendige Baumrodungen außerhalb der Waldumwandlungsfläche noch auszugleichen.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Bereich von Tarnewitz. Das Gebiet schließt unmittelbar an die Albin-Köbis-Siedlung an und wird südlich durch die "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk" begrenzt. Östlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Im nördlichen Bereich ist der Übergang über die Dünenlandschaft zur Küste gegeben. Obwohl bereits Rückbauten auf dem Gelände erfolgt sind, handelt es sich um einen städtebaulichen Missstand innerhalb des Ostseebades. Maßnahmen der Waldumwandlung sind bereits erfolgt und wurden durchgeführt. Die Waldumwandlung ist noch im Vollzug. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,98 ha, davon sind ca. 0,35 ha Wald. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich 0,68 ha versiegelte Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft.

Vorbelastungen

Der Bereich des Plangebietes ist durch die ehemalige Militärliegenschaft vorgeprägt und belastet. Noch vorhandene Gebäude sind seit Jahrzehnten ungenutzt und die Flächen liegen brach. Auf dem Gelände des Plangebietes sind ein ehemaliges Kasernengebäude, Nebengebäude und eine ehemalige Ferienunterkunft zu finden. Es finden sich noch Reste von Unterständen auf dem Gelände, die nach dem 2. Weltkrieg gesprengt wurden. Teilweise wurden diese Ruinen zwischenzeitlich abgetragen, weisen jedoch noch unterirdische Hohlräume auf und stellen somit ein Gefahrenpotenzial dar. Dieses soll beseitigt werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Hotel“ und für ein sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ geschaffen. Der zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ wird mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt; er bleibt damit hinter dem Entwurf von 2017 zurück (maximale GRZ von 0,45).

Die Höhenentwicklung des Hotelgebäudes und der Apartmenthäuser bleibt mit dem erneuten Entwurf (2020) hinter dem Entwurf 2017 zurück. Für das sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ verbleibt eine GRZ von 0,25 wie im Entwurf von 2017. Maßgeblich ist, dass die Flächen für das Hotel im Rahmen der Planaufstellung reduziert wurden und der Anteil der Flächen für die Häuser innerhalb des Sondergebietes „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ erhöht wurde.

Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,98 ha. Davon nimmt der Bereich des Sondergebietes „Hotel“ eine Fläche von ca. 0,83 ha und der Bereich des sonstigen Sondergebietes „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ von etwa 2,2 ha Fläche ein. Neben den sonstigen Sondergebieten wird innerhalb des Plangeltungsbereiches die verbleibende Waldfläche von ca. 0,35 ha im nordöstlichen Plangebiet festgesetzt. Zusätzlich werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen der "Ostseeallee"/ "Tarnewitzer Huk" festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden die privaten Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche, Mischverkehrsflächen, festgesetzt. Die geplanten Flächennutzungen entsprechen im Wesentlichen den dargestellten Flächennutzungen im Flächennutzungsplan.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Mit der Planung werden überwiegend Flächen einer ehemaligen militärischen Liegenschaft innerhalb des Siedlungsbereiches in Anspruch genommen. Die Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzung einer GRZ unterhalb der zulässigen Obergrenzen auf das notwendige Maß begrenzt.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Mit der Planung werden keine Landwirtschaftsflächen oder für das Wohnen genutzte Flächen umgewidmet. Eine Inanspruchnahme von Waldflächen mit einer anthropogenen Vornutzung (militärische Nutzung) ist notwendig. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde beantragt und bereits erteilt. Die Erstaufforstungsmaßnahmen wurden realisiert. Darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Waldflächen erfolgt nicht.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll als Grundsatz in der Abwägung Rechnung getragen werden. Die Planung trägt zur Innenentwicklung durch die Nachnutzung einer brach gefallenen militärischen Liegenschaft bei. Waldflächen werden erhalten und als solche mit der Planung festgesetzt.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.
Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgte nach der HzE 2018 im Planverfahren. Festsetzungen von Anpflanzungen und Baumpflanzungen wurden getroffen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V), Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)
Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur

und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 1999. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.
Die aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht gebiets- und landschaftsprägenden Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt. Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung von Bäumen im Plangebiet wurde im Planverfahren für den betreffenden Bereich (außerhalb der Waldumwandlungsfläche) gestellt. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen differenziert innerhalb des Bereiches

- nach Bäumen, die zu erhalten sind,
- nach Bäumen, die möglichst zu erhalten sind und die dargestellt werden,
- nach Bäumen, die zu roden sind und entsprechend im Planverfahren zu regeln sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen enthalten, die den Anforderungen des Landeswaldgesetzes solange entsprechen, bis das Planverfahren mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht ist und das Verfahren zur Waldumwandlung abgeschlossen wird. Hier erfolgt die Bezugnahme auf das Landeswaldgesetz (LWaldG M-V). Im Bereich an der "Ostseeallee" sind Flächen enthalten, die zum Siedlungsbereich gehören und nicht den Anforderungen des Landeswaldgesetzes unterliegen.

<u>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</u>
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Planung werden überwiegend Flächen einer ehemaligen militärischen Liegenschaft innerhalb des Siedlungsbereiches in Anspruch genommen. Die Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzung einer GRZ unterhalb der zulässigen Obergrenzen auf das notwendige Maß begrenzt.

<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</u>
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen

Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
Mit der vorliegenden Planung werden diese Zielsetzungen durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Versickerung gebracht. Bei Erfordernis stehen im nördlichen Bereich zum Wald hin Flächen für die Sammlung und Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser zusätzlich zu den Versickerungsmulden zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, jedoch in einem hochwassergeschützten Bereich.

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)
Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen, die von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt wird.
Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.
Es sind keine Bau- und Kulturdenkmale von der Planung betroffen. Das Baudenkmal (85) "Boltenhagen, Albin-Köbis-Siedlung 1-10, Siedlung" wurde bereits am 26.11.2019 aus der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg getrichen; der Umgebungsschutz besteht nicht weiter fort.

4.2 Fachpläne

Landesraumentwicklungsprogramm
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.
Mit der Planung werden überwiegend Flächen einer ehemaligen militärischen Liegenschaft innerhalb des Siedlungsbereiches in Anspruch genommen. Die Planung dient der Reaktivierung von Siedlungsflächen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm
Der Siedlungsflächenbedarf ist gemäß RREP WM, Programmsatz 4.1. (2) **(Z)** vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist gemäß RREP WM, Programmsatz 3.3. (1) **(Z)** als Siedlungsschwerpunkt definiert.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll gemäß RREP WM, Programmsatz 3.1.3 (2) (G) der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.
Mit der Planung wird die Nachnutzung einer ehemaligen militärischen Liegenschaft innerhalb des Siedlungsbereiches vorgenommen. Die Planung fördert die touristische Entwicklung der Gemeinde und trägt zu einer landschaftsverträglichen Kapazitätsentwicklung bei.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
Auf Ausführungen aus dem gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird hier verzichtet, da im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg eine entsprechende detaillierte Untersetzung erfolgt. Diese wird nachfolgend dargestellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008)
Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) ausgeformt.

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Aussagen getroffen:

Karte VI: - Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung: Im Umland der Gemeinde Boltenhagen wird die Wassererosionsgefährdung mit gering bewertet. Für das Plangebiet wird keine Aussage getroffen.
Textkarte 1: Naturräumliche Gliederung: Die Gemeinde befindet sich innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland (1), kleinräumiger in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) und ist der Landschaftseinheit Klützer Winkel zuzuordnen (110)
Textkarte 7: Klimaverhältnisse: Das Plangebiet liegt im niederschlagsbenachteiligten Gebiet.
Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Siedlungsflächen zwischen einem nördlich angrenzenden Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und einem südlich angrenzenden Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
Textkarte 9: Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume: Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Siedlungsflächen, an die ein Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 3) angrenzt.
Textkarte 10: Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“: In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und das Gebiet nach Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH) „Wismarbucht“ (DE 1934-302).
Textkarte 11: Nationale Schutzgebiete: Östlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ (NSG Nr. 275).
Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Das Plangebiet liegt im Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine weiteren Umweltziele formuliert.

4.2.1 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt ein Entwurf des Landschaftsplanes von Mai 2004 vor. Die Grundzüge des Landschaftsplanes entsprechen den Zielsetzungen der Gemeinde, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Im Landschaftsplan ist eine Nachnutzung der ehemaligen Militärliegenschaft für baulichen Zwecke vorgesehen. Insofern geht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung übereinstimmt.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

<u>Natura 2000-Gebiete</u>
Innerhalb des Planverfahrens sind die internationalen Schutzgebiete zu beachten. Das GGB "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (DE 2031-301) liegt vom Plangebiet mehr als ca. 3,5 km nordwestlich entfernt. Das GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) liegt vom Plangebiet ca. 20 m in nördlicher Richtung entfernt. Das BSG (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) im Bereich der Ostseeküste liegt vom Plangebiet mehr als ca. 20 m in nördlicher Richtung entfernt. Das Vogelschutzgebiet überlagert die GGB-Gebiete. In Teilbereichen erfolgt eine Überlagerung der Natura 2000-Gebiete mit dem Naturschutzgebiet Nr. 275 „Tarnewitzer Huk“.

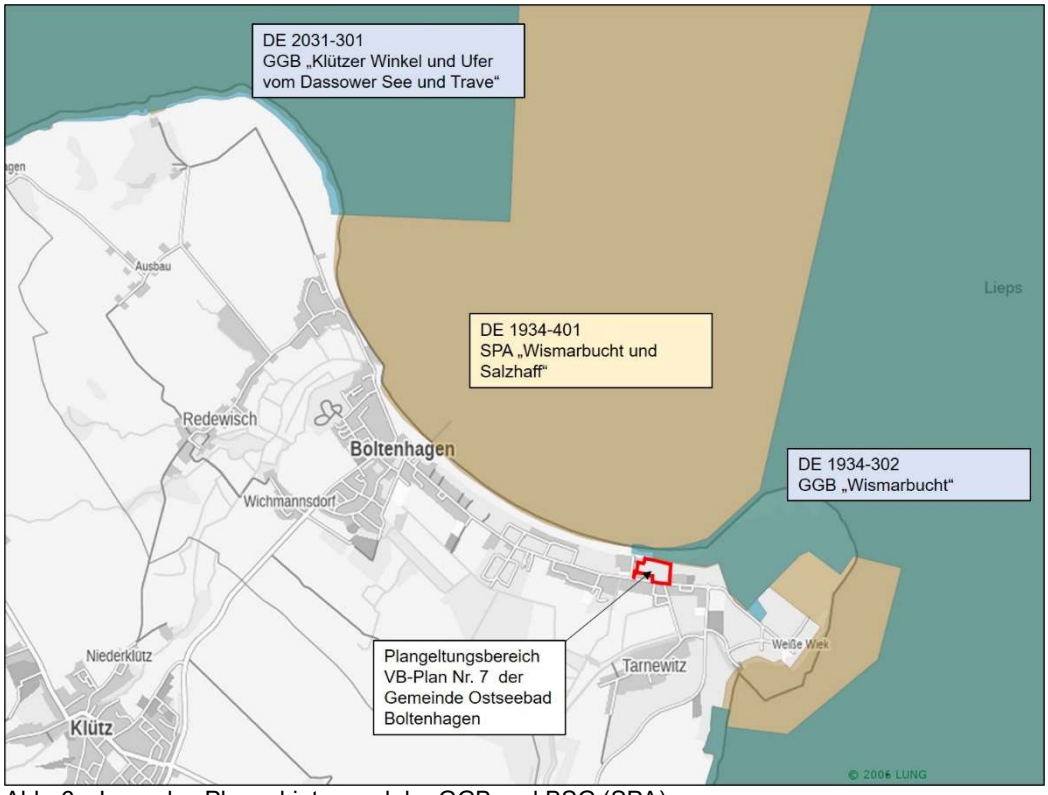


Abb. 6: Lage des Plangebietes und der GGB und BSG (SPA)
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, mit eigener Bearbeitung)

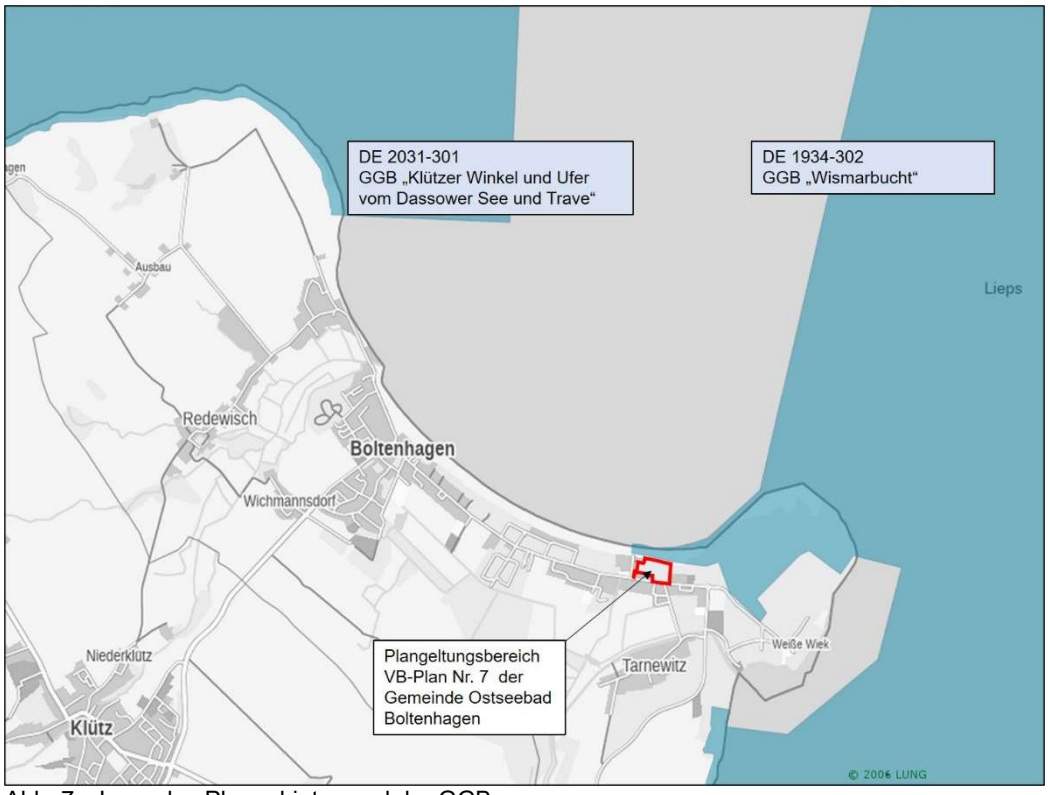


Abb. 7: Lage des Plangebietes und der GGB
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, mit eigener Bearbeitung)

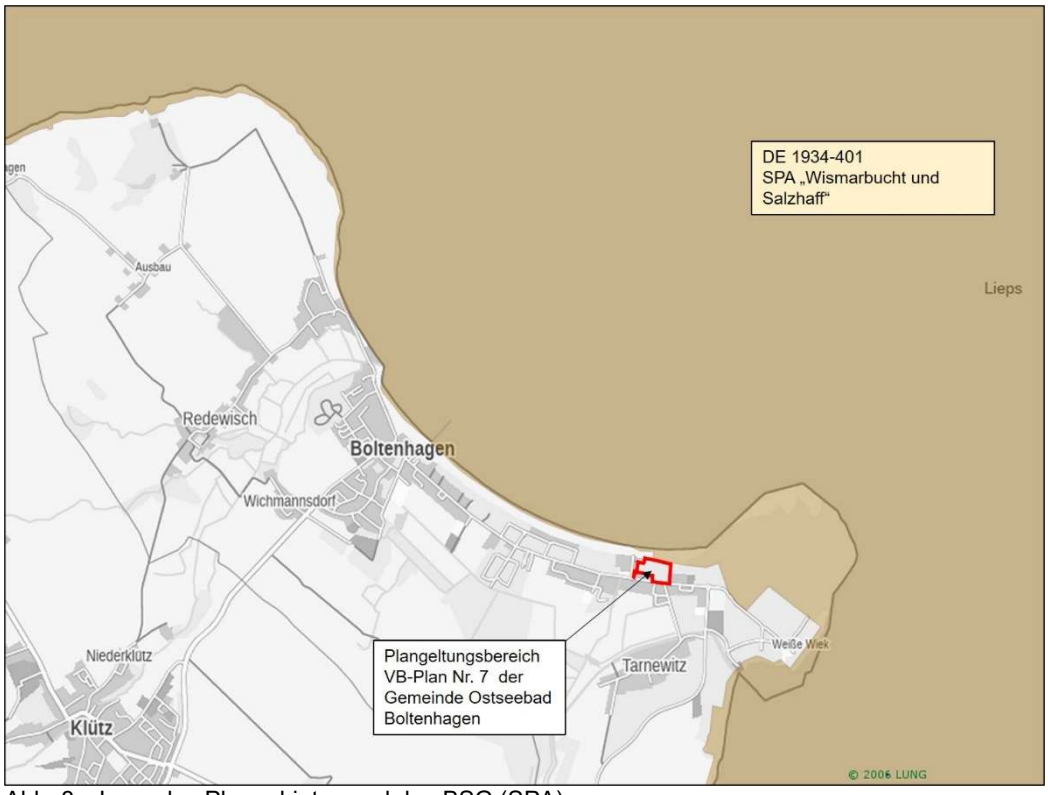


Abb. 8: Lage des Plangebietes und des BSG (SPA)
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, mit eigener Bearbeitung)

Für beide Natura 2000-Gebiete liegen Managementpläne als verbindliche Handlungsgrundlage bzw. als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung vor.
Für die weitere Beurteilung wurden insbesondere die Auswirkungen auf das GGB „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ betrachtet.
Die Verträglichkeitsuntersuchungen wurden gefertigt. Aus den Verträglichkeitsuntersuchungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen.
Im Folgenden Ausführungen zu den Schutzgebieten.

GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302)
Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes zum GGB „Wismarbucht“. Das 2004 als GGB ausgewiesene Schutzgebiet hat eine Größe von 23.840 ha. Der Anteil der Meeresfläche beträgt ca. 93 %. Laut SDB (Standarddatenbogen) sind 13 % des Gebiets als Landschaftsschutzgebiet (LSG, DE 07) und 9 % der Fläche als Naturschutzgebiet (NSG, DE 02) ausgewiesen. Das GGB deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

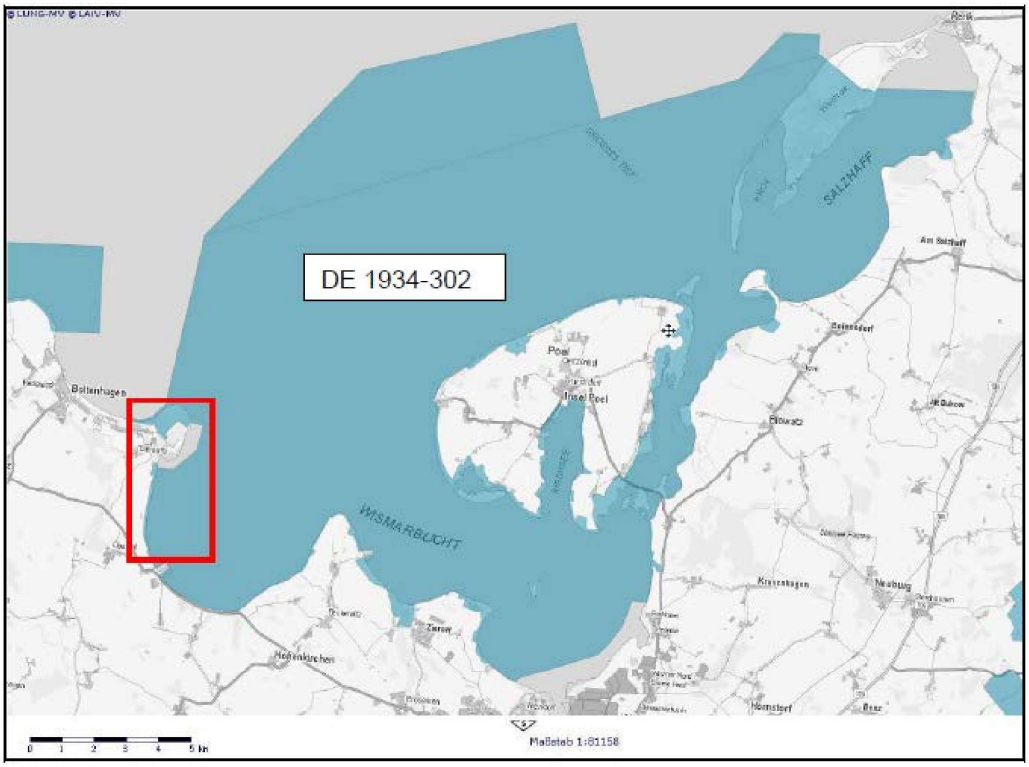


Abb. 9: GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302)
Quelle: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH

Folgender Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile sind zu beachten.
Schutzzweck für das GGB ist laut Managementplan die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen eine besondere Bedeutung für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten haben. In günstigem Zustand befindliche Lebensräume und Arten sollen auf diesem Niveau erhalten, ungünstige Erhaltungszustände

wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.
Erhaltungsziel des GGB nach § 6 Natura 2000-LVO M-V ist, durch Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse und der in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tier- und Pflanzenarten erhalten oder wiederhergestellt wird. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.
Das Gebiet hatte bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.
Im Managementplan werden als Bestandteil des Schutzzweckes die Erhaltungsziele insbesondere für die Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I und II der FFH-RL differenziert dargestellt.
Zusammenfassend wird der Erhaltungszustand der marinen Lebensraumtypen der Wismarbucht mit „gut = günstig“ bewertet. Für alle marinen LRT gilt die Zielaussage, dass die Gewässergüte weiter zu verbessern ist. Grundsätzlich dient dieses Ziel auch den lebensraumtypischen Arten wie Makrophyten, Benthos, Fischen und Wasservögeln. Fast alle terrestrischen bzw. Küsten-Lebensraumtypen weisen einen „guten“ oder „hervorragenden“ = günstigen Erhaltungszustand auf.
Die für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes maßgeblichen Bestandteile werden im SDB definiert und umfassen FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) nach Anhang I und FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.

Tiefgreifende Ausführungen hierzu finden sich der FFH-VU. Innerhalb der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist überprüft worden, inwiefern die Planung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen und den als maßgebliche Bestandteile des GGB ausgewiesenen Arten und ihren Lebensräumen hervorzurufen. Dafür wird der detailliert untersuchte Bereich mit Wirkzonen von 50 bzw. 200 m um das Vorhaben begrenzt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 überplant keine Teilflächen des GGB „Wismarbucht“, hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen nicht vornherein auszuschließen sind.

<u>BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)</u>
In der nachfolgenden Darstellung ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Bezug auf Lage und Ausdehnung des BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ dargestellt. Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.472 ha. Das BSG deckt sich flächenbezogen gebietsweise mit dem GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Darüber hinaus liegen elf Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete ganz oder teilweise innerhalb des BSG. Das NSG „Tarnewitzer Huk“ (Nr. 275) liegt im potenziellen Wirkbereich der Planungen. Die Wohlenberger Wiek und ihre Verlandungsufer sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG. In der nachfolgenden

Darstellung ist das Plangebiet in Bezug auf das BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) dargestellt.

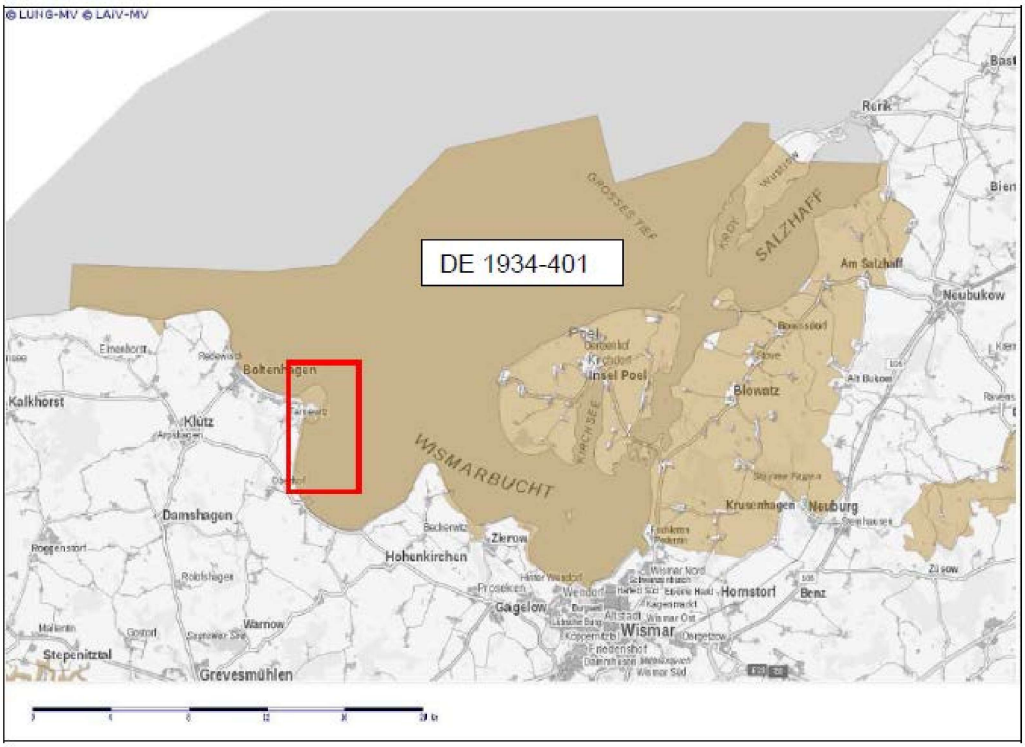


Abb. 10: BSG (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).
Quelle: ISPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Boltenhagen „Tarres Resort“, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH

Die Bedeutung des Gebietes und des Untersuchungsraumes für das zusammenhängende Netz NATURA 2000 stellt sich wie folgt dar.
Die Wismarbucht mit dem Salzhaff hat infolge der nahrungsökologischen und klimatischen Gegebenheiten (Eisverhältnisse) eine besondere Bedeutung als Rast- und Überwinterungsgebiet in der südwestlichen Ostsee. Wasser- und Watvögel rasten hier während ihres Zuges oder überwintern im Gebiet der Wismarbucht, so dass Vogelkonzentrationen in international bedeutsamen Beständen auftreten (IFAÖ 2005).
Benachbarte Gebiete mit ähnlichem Charakter sind in Richtung Osten die Darß-Zingster Boddenkette sowie der Rügener Bodden und nach Westen die Kieler Bucht sowie die Küstengewässer um Fehmarn. Diese Gebiete bilden zusammen mit weiteren Bodden- und Küstengewässern ein vernetztes System von Gewässern und Feuchtgebieten, die wesentliche Elemente im Rast- und Zuggeschehen einer Vielzahl von Vogelarten bilden. Die Wismarbucht und die den Bodden vorgelagerten äußeren Seegewässer bleiben länger eisfrei als limnische Stillgewässer, so dass die Vögel zwischen den Rastgebieten wechseln. Regional variiert die Wahl der Aufenthaltsplätze der einzelnen Arten auch nach Windrichtung und anthropogener Störungsintensität.
Die Flachwasser- und Boddengebiete der südwestlichen Ostsee mit international bedeutsamen Rastfunktionen für Wasser- und Watvögel weisen ähnliche Artenspektren der Zug- und Rastvögel auf (u. a. Taucher, Enten, Gänse, Schwäne, Watvögel). Entsprechend den spezifischen naturräumlichen und nahrungsökologischen Verhältnissen sind jedoch Unterschiede hinsichtlich der Anzahl der jeweiligen Vogelarten in den Gebieten festzustellen. Infolge des

Zugverhaltens, witterungsbedingt (vgl. obige Ausführungen zu Eisverhältnissen) und aufgrund des räumlich-zeitlich variierenden Nahrungsangebotes bestehen intensive Wechselbeziehungen zwischen den benachbarten Rastgebieten im vernetzten NATURA 2000-Gebietssystem.
Durch seine hohe Güte stellt das Schutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ einen unverzichtbaren Bestandteil des Netzes NATURA 2000 dar.
Der Untersuchungsraum hat insbesondere aufgrund des angrenzenden NSG Tarnewitzer Huk Bedeutung für mehrere Brutvogelarten und unter anderem aufgrund der vorgelagerten Sandbank Lieps ebenfalls Bedeutung für zahlreiche Rastvogelarten des BSG.

Der Schutzzweck, Erhaltungsziele, maßgebliche Bestandteile werden wie folgt definiert. Das BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ repräsentiert lt. Standarddatenbogen eine stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland. Das Gebiet ist ein Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen).
Der Schutzzweck Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 1 (2) NATURA 2000-LVO M-V, Anlage 1 der Schutz wildlebender Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das BSG "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.
Erhaltungsziel Europäischer Vogelschutzgebiete ist laut § 3 NATURA 2000-LVO M-V die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Gebietsbestandteile.
Maßgebliche Bestandteile sind die in Anlage 1 der NATURA 2000-LVO M-V gebietsbezogen festgesetzten Vogelarten und die für sie erforderlichen Lebensraumelemente. Zu den Lebensraumelementen zählen alle Ausprägungen, die von den Vogelarten beansprucht werden, auch wenn sie sich gegenwärtig nicht in einem günstigen Zustand befinden.
Gemäß Artikel 4 Abs. 1 sind für die im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) aufgeführten Vogelarten besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.
Gemäß Artikel 4 Abs. 2 sind unter Berücksichtigung der Schutzerfordernisse entsprechende Maßnahmen für die nicht im Anhang I aufgeführten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten zu treffen. Eine besondere Bedeutung wird dabei dem Schutz der Feuchtgebiete und ganz besonders der international bedeutsamen Feuchtgebiete beigemessen.

Die maßgeblichen Bestandteile des BSG werden in der SPA-VU insbesondere für die Brutvögel, Rastvögel und die Rastgebiete auf Wasserflächen und Landflächen dargestellt.
Es ist zu prüfen, ob die Planungen einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten dazu geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen und den als maßgebliche Bestandteile des GGB ausgewiesenen Arten und ihren Lebensräumen hervorzurufen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 überplant keine Teilflächen des BSG „Wismarbucht und Salzhaff“, hat jedoch potentiell Wirkungen in das Gebiet hinein, so dass Beeinträchtigungen von vornherein nicht auszuschließen sind.
Im Rahmen der Planaufstellung wird die gesonderte Verträglichkeitsprüfung zur Natura 2000-Schutzgebietskulisse erstellt. Hierbei werden detailliert die Anforderungen des SPA-Gebietes und des GGB betrachtet. Die Umgebungssituation wird maßgeblich vom Bereich der Strandklinik geprägt. Ansonsten sind insbesondere im Übergangsbereich von der Siedlung über die Strandpromenade und den Küstenwald zur Küste Gehölzflächen abschirmend in nördliche Richtung auf der Düne vorhanden. Die Auswirkung von Lichtemissionen kann somit in die Richtung des Schutzgebietes reduziert werden. Die Rücknahme der Höhe des Hotels während des Aufstellungsverfahrens wirkt sich ebenso mindernd auf Auswirkungen aus. Zusätzlich ist vorteilhaft, dass der Großbaumbestand zwischen der Küste bzw. zwischen der Düne und dem Baugebiet erhalten wird und somit einen Sichtschutz bietet. Die Begehbarkeit in Richtung Tarnwitzer Huk wird durch eine geeignete Maßnahme zukünftig ausgeschlossen. In den vorherigen Verfahrensschritten wurden Verträglichkeitsprüfungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete bereits durchgeführt. Aufgrund der geänderten Planungsziele ist eine erneute Prüfung der Auswirkungen durch das Vorhaben geboten und wurde 2020 durchgeführt.

Naturschutzgebiete (NSG)
Das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ liegt nordöstlich des Plangebietes. Das Schutzgebiet umfasst Teilflächen der Tarnewitzer Halbinsel. Die Unterschutzstellung erfolgte im Jahr 1993 (Landesverordnung zur einstweiligen Sicherstellung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk" vom 21. Oktober 1993). Die Fläche beträgt 69 ha. Es liegt nordöstlich von Tarnewitz. Es grenzt nordöstlich an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 an. Die aufgeschüttete und aufgespülte Halbinsel ist auf den Bau eines Militärflugplatzes in den 1930iger Jahren zurückzuführen. Das im Südteil des heutigen Schutzgebietes liegende flache Höftland und die vorgelagerte Flachwasserzone der Lieps boten hierfür günstige Voraussetzungen. Auf der Ostseite wurde ein geschützter Hafen errichtet. Abgesehen von einem kurzen Zeitraum zwischen 1945 bis 1953, unterlag das Gebiet ständiger militärischer Nutzung. Die Vegetation setzt sich heute überwiegend aus Sanddorn- und Weidegebüschen sowie Birken-Espen-Vorwäldern zusammen. Im Nordwestteil der Halbinsel auf periodisch überstauten Flächen entwickelte sich eine Sumpfvegetation mit Röhrichten und Staudenfluren an die sich im Uferbereich Salzrasenfluren und Strandseggenbestände anschließen. Aus faunistischer Sicht genießt das Gebiet aufgrund der Ungestörtheit Bedeutung für Artenvorkommen. Das Schutzgebiet ist Studienobjekt des Prozessschutzes. Hauptaugenmerk liegt auf der Beobachtung und wissenschaftlichen Begleitung einer natürlichen Entwicklung auf einem anthropogen überformten Standort (FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbucht Februar 2006).
Schutzzweck ist die Sicherung und Erhaltung einer etwa 50 Jahre alten sekundären Sukzessionsfläche auf einem aufgespülten ehemaligen Militärgelände unmittelbar an der Ostseeküste die sich durch eine vielfältige Besiedlung mit gefährdeten und bedrohten Pflanzen- und Tierarten nährstoffarmer Bereiche auszeichnet sowie des daran anschließenden Strandabschnittes mit gefährdeten Pflanzengesellschaften der Spülsäume, Vordünen und Dünen (NSG-Verordnung vom 21. Oktober 1993).

Der Bereich der einstweiligen Sicherstellung aus 1993 wurde im westlichen Teil um eine Teilfläche reduziert die Flächen ergänzt. Der westliche Strandabschnitt war 1995 in der Eröffnung des Rechtsetzungsverfahrens noch Bestandteil des NSG, ist jedoch im Rahmen der 2011/2012 durchgeführten erneuten Beteiligung und öffentlichen Auslegung nicht mehr dargestellt. Somit ist eine Fortführung des Status einer einstweiligen Sicherstellung für diesen Bereich, den Strandabschnitt/ Dünenabschnitt nördlich des Tarres Resort mit dem Status einer einstweiligen Sicherstellung nicht mehr gegeben. Diese Flächen unterliegen aktuell nicht dem NSG-Rechtsstatus. Die Korrektur der NSG-Grenzen im NSG-Datensatz des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfolgt in der Regel erst nach Abschluss der Rechtsetzungsverfahren, so dass der westliche Strandabschnitt des NSG aktuell noch im Geoportal der NSG-Fläche erscheint.
Das Naturschutzgebiet ist überwiegend Bestandteil des weit über den Geltungsbereich dieser Verordnung hinausgehenden europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Die Erklärung zum Naturschutzgebiet erfolgt auch, um die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete in Verbindung mit der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung und den jeweiligen Managementplänen zu verfolgen sowie die in diesen Managementplänen festgelegten Maßnahmen umzusetzen. Wege sind innerhalb des Schutzgebietes nicht vorhanden. Durch Einfriedungen und Zäune ist die Halbinsel vor dem Betreten durch den Menschen geschützt.

In der beigefügten Karte sind dargestellt:
- Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7,
- Abgrenzung der einstweiligen Sicherung 1993,
- NSG gemäß Rechtssetzungsverfahren (Bekanntgabe durch das LM MV),
- NSG-Rechtsstatus.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet "Tarnewitzer Huk" (Nr. 275) und grenzt an das Plangebiet an. Es gibt eine Vielzahl an Verordnungsentwürfen, die von einer Reduzierung des NSG im westlichen Bereich, Reduzierung um die Düne, ausgehen. Die Grenze in den Verordnungsentwürfen verläuft am bisherig östlichsten Strandzugang in Boltenhagen. Ab 1995 wurde dieser westliche Teilbereich nicht weiter für das Rechtssetzungsverfahren vorgesehen (siehe Anlage 5 dieser Begründung).
Auswirkungen auf das NSG können durch den Ausschluss der Begehbarkeiten ausgeschlossen werden.

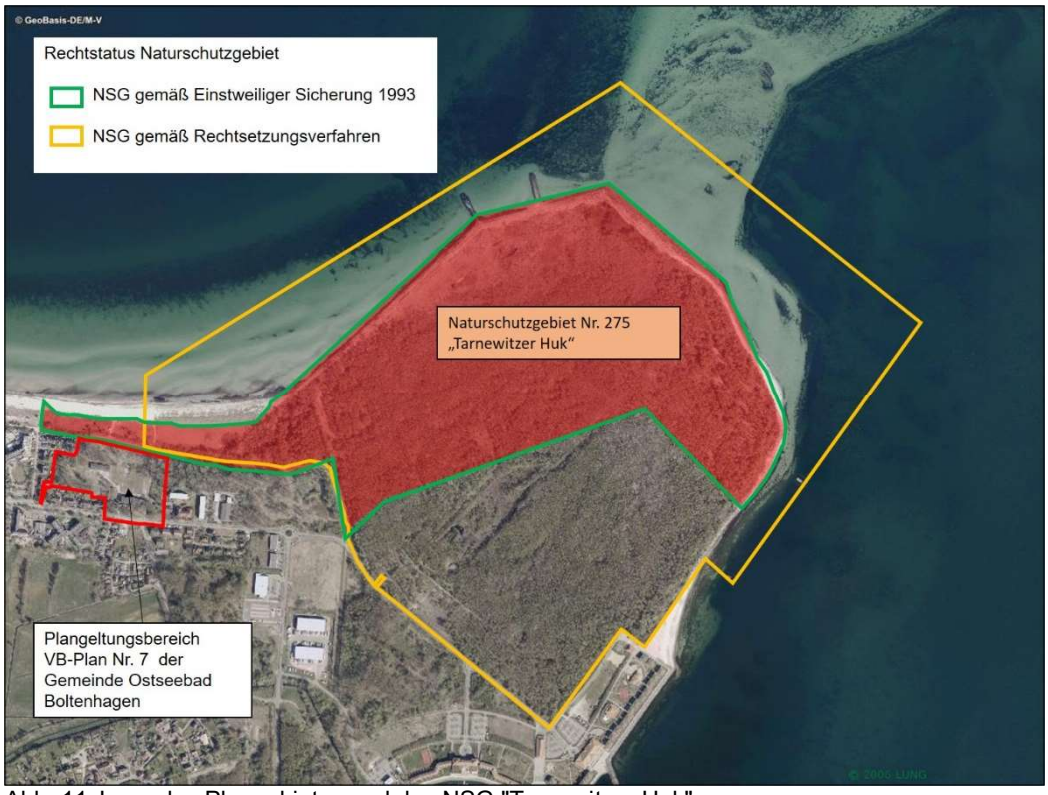


Abb. 11: Lage des Plangebietes und des NSG "Tarnewitzer Huk"
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, sowie vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Abteilung Nachhaltige Entwicklung, Forsten und Naturschutz (LM); mit eigener Bearbeitung)

Abb. 12: Lage des Plangebietes und des NSG "Tarnewitzer Huk" nach derzeit geltendem Rechtstatus

(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, sowie vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Abteilung Nachhaltige Entwicklung, Forsten und Naturschutz (LM); mit eigener Bearbeitung)

Das einstweilig gesicherte Naturschutzgebiet „Tarnewitzer Huk“ liegt nordöstlich des Plangebietes. Das Schutzgebiet umfasst Teilflächen der Tarnewitzer Halbinsel. Die Unterschutzstellung erfolgte im Jahr 1993 (Landesverordnung zur einstweiligen Sicherstellung des geplanten Naturschutzgebietes "Tarnewitzer Huk" vom 21. Oktober 1993).

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Die dem Gemeindegebiet vorgelagerten Wasserflächen der Wismarbucht und der Boltenhagenbucht sind als Offenwasser-Bodden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt.

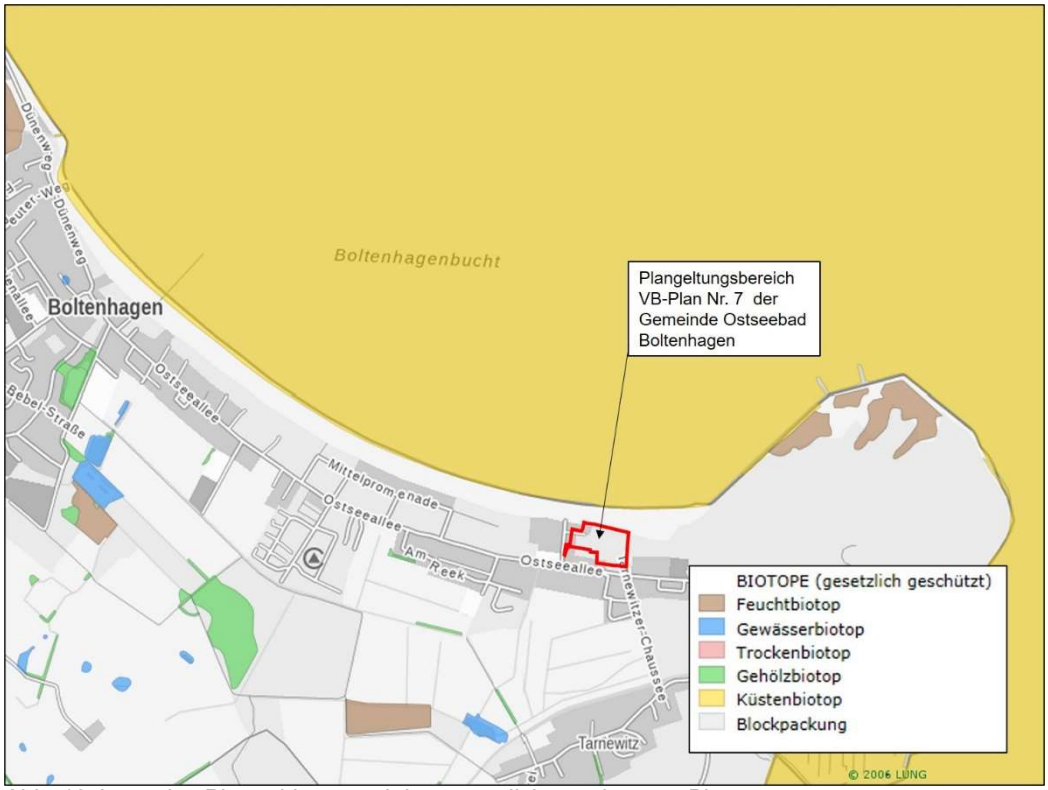


Abb. 13: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotope
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, mit eigener Bearbeitung)

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)

Das geplante Vorhaben liegt teilweise innerhalb des 150 m-Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es im Gewässerschutzstreifen verboten, bauliche Anlagen neu zu errichten oder wesentlich zu ändern. Ausnahmen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches können, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, zugelassen werden. Eine Genehmigung wurde im Zuge des damaligen Verfahrens erteilt. Aufgrund der Verfristungszeiträume wurde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V erneut bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Die Genehmigung liegt mit Datum vom …. vor.

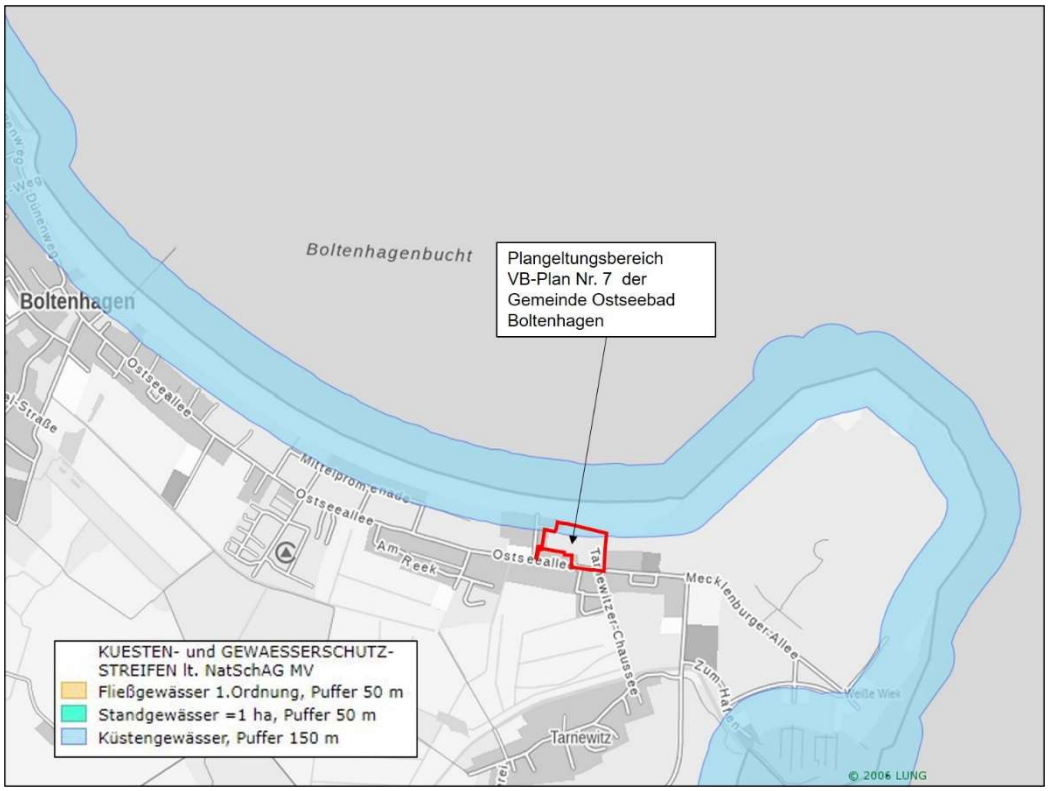


Abb. 14: Lage des Plangebietes und des Küsten- und Gewässerschutzstreifens
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, mit eigener Bearbeitung)

<u>Küstengewässerschutzstreifen (§89 LWaG M-V)</u>
Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Küstengewässerschutzstreifens von 200 m zur Ostsee (§ 89 LWaG M-V).

<u>Küstenschutzgebiet "Boltenhagen"</u>
Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen".

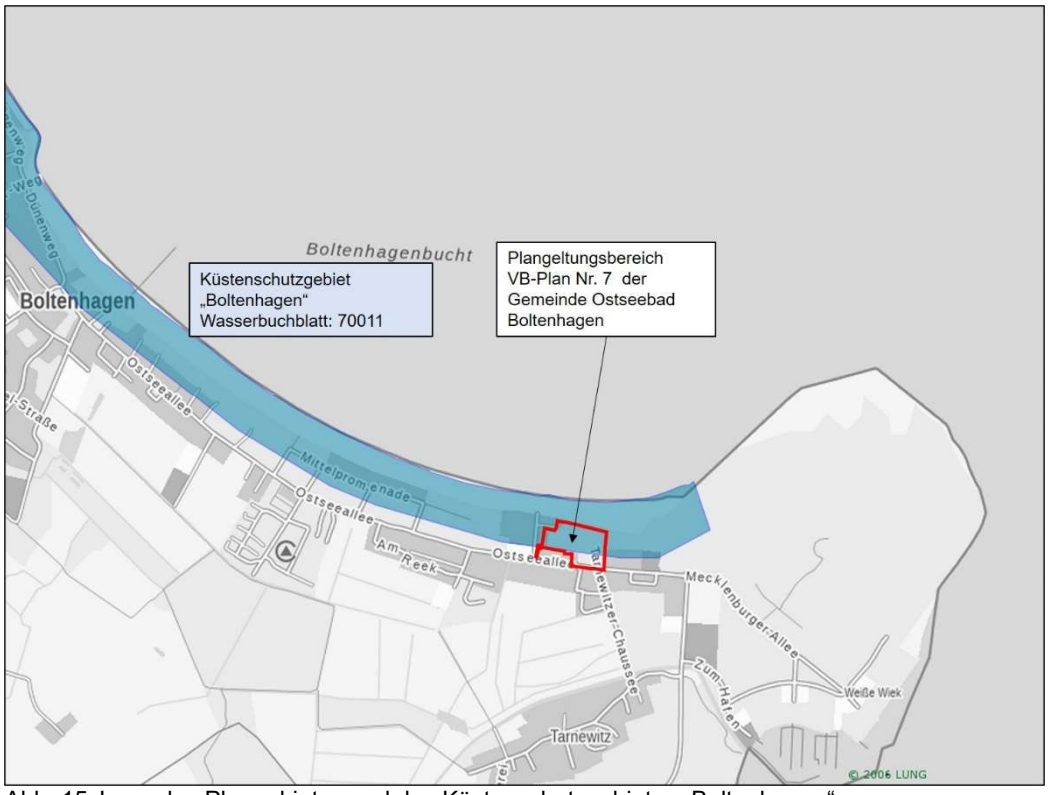


Abb. 15: Lage des Plangebietes und des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, abgerufen im Oktober 2020, mit eigener Bearbeitung)

Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Küstenschutzwald (§ 21 LWaldG M-V)
Der Waldbestand im Norden des Geltungsbereiches ist gemäß § 21 LWaldG M-V als Küstenschutzwald ausgewiesen; die umzuwandelnde Waldfläche ursprünglich ebenso.

Wald (§ 2 LWaldG M-V)
Flächen innerhalb des Plangebiets wurden im Bestand als Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V ermittelt.
Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde seitens der Landesforst M-V, Forstamt Schönberg, mit Datum vom 04. Mai 2010 (AZ 7444.21) genehmigt. Für die Umwandlung von 2,12 ha Wald zum Zwecke der Bebauung wurde als Ausgleich eine Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80, erbracht. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens zur Waldumwandlung wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass eine UVP nicht erforderlich ist.
Bezugnehmend auf das Beteiligungsverfahren 2017 und die vorgenannte Waldumwandlung (vom 04. Mai 2010) erging nach deren Fristablauf ein erneuter Bescheid zur Umwandlung von Wald mit Schreiben vom 19. Januar 2018. Für die erfolgte Waldumwandlungsgenehmigung ist die Frist bis zum 31.02.2023 beachtlich. Darin wurde auch bestätigt, dass der für die

Waldumwandlung entsprechend § 15 LWaldG M-V erforderliche Ersatz bereits im Zusammenhang mit der Waldumwandlungsgenehmigung vom 04. Mai 2020 erbracht wurde.
Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes sowie eine östlich angrenzende Fläche sind von der Waldumwandlung nicht erfasst und gelten weiterhin als Wald i.S. des LWaldG M-V fort. Die Fläche innerhalb des Plangebietes und der zugehörige Waldabstand wurde nachrichtlich übernommen. Der Erhalt dieser Waldfläche ist dauerhaft durch den Eigentümer zu gewährleisten. Die Waldflächen wurden im bisherigen Verfahren vom Forstamt als zuständiger Behörde festgelegt. Die nachrichtliche Übernahme der verbleibenden Waldfläche sowie des Waldabstandes im Bebauungsplan wurde im Einvernehmen mit der Forstbehörde getroffen.

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

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

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

<u>Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen)</u>
Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Der Schutzstatus dieser Bäume wurde geprüft. Darlegungen erfolgen unter einem gesonderten Punkt in dieser Begründung.
Fällungen der geschützten Bäume bedürfen einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bzw. des Amtes Klützer Winkel.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

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

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

Der Umweltprüfung liegen folgende Unterlagen und Fachgutachten zugrunde.

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

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

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Hierzu wird die Plausibilität von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erstaufforstung genutzt.
Bestandteil der Umweltprüfung ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 1999.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

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

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

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

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

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

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

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

6.2 Bewertungsmethodik

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

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

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

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

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

Dabei handelt es sich um:

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

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

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

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

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

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

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

Fledermäuse
Innerhalb des Plangebietes sind gebäudebewohnende Fledermausarten vorzufinden. Es wurden unterschiedliche Arten von Quartieren der unterschiedlichen Fledermausarten kartiert. Die Jagdhabitate der gebäudebewohnenden Fledermäuse liegen entlang der Gehölz- und Gebäudestrukturen, in den Gehölzbereichen und entlang der Küstenhabitate. Weitere potenzielle Winterquartiere liegen in den beiden Bunkeranlagen.
Ebenso sind baumbewohnende Fledermausarten vorzufinden. Es sind potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere im Gebiet vorzufinden. Diese liegen in älteren Bäumen mit Höhlungen und Rissen aber auch in angebrachten Fledermauskästen des Untersuchungsgebietes. Das Braune Langohr konnte während der Erfassungen häufig im Keller der Kaserne bei der Jagd nach Mücken beobachtet werden. Einige Arten bejagen die Vegetationsränder. Fransen- und Wasserfledermäuse schwärmen im August im Keller der Gebäude. Weitere potenzielle Winterquartiere der Arten liegen in den beiden Bunkeranlagen. Die Jagdhabitate verlaufen entlang linearer Gehölzstrukturen, wie den Gehölzrändern zur Promenade als auch im lockeren Gehölzbereich.
Die Artenliste der vorkommenden Fledermausarten ist dem o.g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.
Am zu fällenden Baumbestand vorhandene Fledermaushöhlenkästen wurden bereits am verbleibenden Gehölzbestand angebracht. Diese bilden ein enges Netz an Quartieren, die vielen der Fledermäuse im Untersuchungsbereich schon bekannt sind und nach einem teilweisen Funktionsverlust durch evtl. zu fällende Höhlenbäume als Ausweichhabitate fungieren.

Reptilien
Das Vorkommen von geschützten Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist im Untersuchungsgebiet aufgrund unterschiedlicher Habitatrequisiten potenziell möglich.
Nach Kartierung potenzieller Habitatrequisiten konnte das Vorkommen der Glattnatter ausgeschlossen werden.
Das Vorkommen der Zauneidechse konnte nach der Kartierung potenzieller Habitate nicht bestätigt werden.
Das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte kann aufgrund des aktuellen Wissensstandes und fehlender Habitat wie Sümpfe und Bruchwälder ausgeschlossen werden.
Amphibien
Innerhalb des Plangebietes konnte die Wechselkröte, die im Jahr 2006 erfasst wurde, nicht nachgewiesen werden. Die Art kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Die Kreuzkröte wurde nur außerhalb des Plangebietes im NSG "Tarnewitzer Huk" verhört.

Fische und Rundmäuler
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine potenziellen Lebensräume.

Libellen
Im Plangebiet sind aufgrund fehlender Habitate keine geschützten Libellenarten zu erwarten.

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

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

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

Die Baum- und Gebüschbrüter wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die Gehölzstrukturen dienen nachweislich als Habitate.
Die Gebäude- und Nischenbewohner wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die baufälligen Gebäude, vorhandene Strukturen, wie Wurzelteller, Nischen in vorhandenen Betonteilen mit Bewuchs bieten geeignete Nistmöglichkeiten. Die Rauchschwalbe ist mit sechs Nistplätzen vertreten.
Die Höhlenbrüter wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die Arten brüten in Baumhöhlen älterer oder kranker Bäume als auch in angebrachten Nistkästen und Spechthöhlen.
Im Untersuchungsgebiet wurde auch der Gimpel nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet konnte im Laufe der Brutvogelkartierung 2016 ein Revier des Gimpels nördlich des ehemaligen Unterkunftsgebäudes erfasst werden.

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

Der südliche Plangeltungsbereich umfasst Straßenbereiche der Straßen "Ostseeallee" und "Tarnewitzer Huk" (OVL) mit Straßenbegleitgrün (PER) und dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg (OVF).
Der Bestandsplan ist Gegenstand der Planunterlagen (Anlage 1 der Begründung).
Für die Waldumwandlung liegt eine Genehmigung vor (siehe Punkt 6.12 im Teil 1 der Begründung). Die Waldumwandlung für Flächen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete befindet sich derzeit noch im Vollzug, sodass es sich bei den innerhalb der Umwandlungsfläche noch vorhandenen Bäume nach wie vor um Waldbäume handelt. Diese Bäume unterliegen während der Aufstellung des Bebauungsplanes weder dem § 18 NatSchAG M-V noch der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
Für Bäume innerhalb von Bereichen, die weder als Wald i.S. des LWaldG M-V eingestuft werden noch der Waldumwandlung unterliegen, gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Baumschutz gemäß dem NatSchAG M-V oder der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Der Schutzstatus ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

6.3.2 Schutzgut Fläche

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

6.3.3 Schutzgut Boden

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

Vorbelastungen des Bodens können durch die vorherige militärische Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Die notwendigen Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der erteilten Baugenehmigung 70405-17-08 (Abbruch des Bestandes) berücksichtigt. Für die bebauten Bereiche wird die Bodenfunktion mit einer

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

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

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

6.3.4 Schutzgut Wasser

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des Küstenschutzgebietes Boltenhagen.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

6.3.5 Schutzgut Klima/ Luft

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

Folgende Daten kennzeichnen das Klima im Ostseebad Boltenhagen im Zeitraum von 1981-2010:[8]

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

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

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

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

6.3.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

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

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

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

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

6.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

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

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein.
Aus der angrenzenden Wohnbebauung ist keine relevante Belastung zu verzeichnen.

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

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

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

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

6.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren lagemäßige Ausdehnung in den Planunterlagen dargestellt ist.
Für die bekanntgegebenen Bodendenkmale kann gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege[9] deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im

[9] Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Stellungnahme vom 24.07.2017.

Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

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

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.
Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung im straßenbegleitenden Bereich nach § 34 BauGB, ansonsten nach § 35 BauGB. Es wäre somit davon auszugehen, dass eine gesamtheitliche Beplanung der ehemaligen Militärliegenschaft nicht vorzunehmen ist. Das Brachliegen des der Fläche und die Nutzung der leerstehenden Gebäude stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der dann weiter fortbestehen würde. Die Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft würden als Brachflächen verbleiben und wären der natürlichen Sukzession überlassen.
Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Der Wald i.S. des LWaldG M-V würde bestehen bleiben; die Waldumwandlungsgenehmigung wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens erteilt. Würde die Fläche der Sukzession überlassen werden, würde voraussichtlich die Artenvielfalt zunehmen.
Die Biotopfunktion für die im Plangebiet vorhandenen Arten bleibt vorerst bestehen. Der Erhalt von Habitaten innerhalb der ruinösen Gebäude ist aus gutachterlicher Sicht zeitlich begrenzt. Bei Einsturz der Gebäude ist die Biotopfunktion nicht mehr gegeben.
Die Bodenfunktion bleibt in unversiegelten Bereichen ebenfalls bestehen.
Insgesamt wird das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als städtebaulicher Missstand wahrgenommen.

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

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere durch die Vorbereitung der Baumaßnahme bzw. durch die Einrichtung von nur während der Baumaßnahme notwendigen Anlagen kommen, wie z.B. Anlage

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

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

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

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

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen
Die Umsetzung der Planung bedingt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden und Biotopen, die mit einem Verlust von Habitaten einhergeht.
Fledermäuse
Die zu schaffenden Quartiere können den Quartiersverlust vollständig kompensieren. Weiterhin ist die Anbringung von Fledermausfassadeneinbausteinen am geplanten Gebäudebestand vorgesehen.

Brutvögel
Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten.

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

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

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

Fledermäuse
Betriebsbedingte Störungen der Brutvögel sind nicht zu erwarten.

Brutvögel
Betriebsbedingte Störungen der Brutvögel sind nicht zu erwarten.

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

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

Schutzgut Pflanzen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen
Mit Realisierung der Planung geht anlagebedingt der teilweise Verlust des aktuellen Biotopbestandes einher. Anstelle des vorhandenen Laubholzbestandes, der teil- bzw. unversiegelten Freifläche, Siedlungsgehölze sowie Grünanlagen mit Altbäumen werden künftig Hotel, hotelzugehörige Ferienhäuser und Wohnhäuser, die Erschließungsanlage, Tiefgarage und Stellplatzflächen entstehen. Auf den Flächen der künftigen Nutzungen erfolgt eine vollständige Versiegelung und damit ein dauerhafter Verlust der Biotopfunktion. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Grünflächen gestaltet. In diesen Bereichen bleibt die Biotopfunktion erhalten. Aufgrund der Gestaltung der Flächen besitzen diese künftig eine nachrangige Bedeutung als Habitat für die vorkommende Fauna. Weiterhin können vorhandene Grünflächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen erhalten werden. Die Biotop- und auch die Habitatfunktion bleiben erhalten bzw. werden weiterentwickelt.
Der anlagebedingte Eingriff in die Biotopfunktion wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.
Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein Verlust bzw. ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich von geschützten (gemäß § 18 NatSchAG M-V und § 1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen) und nicht geschützten Einzelbäumen gegeben. Die damit verbundenen Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet zu realisieren. Weiterhin erfolgen Ersatzzahlungen an den Landkreis Nordwestmecklenburg und an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (siehe Punkt 8.5 im Teil 2 der Begründung).
Zur Fällung der betroffenen gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde ein Antrag auf Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eingereicht. Zur Fällung der betroffenen gemäß kommunaler Baumschutzsatzung geschützten Bäume wurde ein Antrag auf Befreiung

gemäß § 5 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beim Amt Klützer Winkel gestellt.
Die Naturschutzgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt mit Datum vom …. vor.
Für die beantragte Fällung von 3 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützte Einzelbäume liegt die Genehmigung mit Schreiben vom …. vor.
Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, die sich in den Randbereichen der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden, wurden zum Erhalt festgesetzt.
Darüber hinaus werden Bäume zum Erhalt festgesetzt, deren Rodung gemäß Waldumwandlungsgenehmigung zulässig ist.
Die Waldfläche im Norden des Plangebietes gilt weiterhin als Wald gemäß § 2 LWaldG M-V fort und wird nachrichtlich übernommen. Nach Auffassung des Forstamtes ist der Waldsaum, der innerhalb der festgesetzten Waldfläche liegt, so ausgebildet, dass ein Waldabstand von 25 m mit der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten ist.
Der dauerhafte Erhalt des Waldsaumes und die Überwachung obliegen dem Grundstückseigentümer.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen
Mit dem Betrieb der Hotelanlage geht gleichzeitig eine Erhöhung der Strandnutzung einher. Die künftigen Gäste werden zur landschaftsbezogenen Erholung die nahegelegenen Strandflächen nördlich des Plangebietes aufsuchen. Die Strandbereiche werden bereits heute von Strandbesuchern, besonders zur Sommersaison genutzt. Mit der zusätzlichen Nutzung des Strandes durch die künftigen Gäste der Hotelanlage besteht die Gefahr, dass sensible Küstenbereiche beeinträchtigt werden.
Der gesamte Küstenbereich im Gemeindegebiet des Ostseebades Boltenhagen unterliegt der intensiven Strandnutzung mit Beräumung. Bei den sensiblen Küstenbiotopen innerhalb des Gemeindegebietes handelt es sich um Dünen, die dem Küstenschutz dienen. Diese spezielle Küstenschutzanlage besitzt die Funktion das Hinterland vor Hochwasserereignissen zu schützen. Zur Befestigung gegen Wind- und Wassererosion sind Dünen mit Strandhafer bepflanzt. Das Betreten der Küstenschutzdüne führt zu einer Zerstörung des Strandhafers und damit zu einer Beeinträchtigung der Schutzfunktion der Dünen. Die Dünen sind eingezäunt und vor dem Betreten gesichert. Das Betreten ist generell verboten. Beeinträchtigungen der Biotopfunktion durch zusätzliche Badegäste am intensiv genutzten Badestrand sind somit nicht zu erwarten.

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

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

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

Schutzgut biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

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

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die erfolgte Baufeldfreimachung bereits gestört.
Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen, sondern nur in Teilbereichen. Das natürliche Gelände soll teilweise genutzt werden.

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

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

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

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ausgleichspflichtige Neuversiegelungen von ca. 1,76 ha ermöglicht. Die Vorbelastungen der Böden durch den Rückbau der ehemaligen militärischen Anlagen, Bunker und Wege wurden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs mitberücksichtigt. Durch die Planung ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt.
Die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz wurden bereits im Rahmen der erteilten Baugenehmigung 70405-17-08 (Abbruch des Bestandes) berücksichtigt.

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

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

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

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Aufgrund der anstehenden Böden wird eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über Mulden vorgesehen. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters hoch. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Mögliche

Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar angesehen.

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

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.
Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

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

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

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

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

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

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

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit unter Hinweise beachtet und zwingende Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahme.
Als Vorbelastungen sind außerhalb des GGB die vorhandenen Flächenversiegelungen in die Betrachtung einbezogen worden. Diese werden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung beachtet und bewertet und ins Verhältnis mit der Neubebauung gebracht. Altlasten werden beräumt.
Der Gebäudebestand im Planungsumfeld wird bewertet. Hierzu gehören die Gebäude der Strandklinik. Ebenso werden die Gebäude in der Albin-Köbis-Siedlung, die teilweise nur einen geringen Abstand zum Schutzgebiet haben mit einbezogen. Bewertet wird auch die Abschirmwirkung durch vorhandene Gehölze und Wald. Die innerhalb der Schutzgebiete gelegenen Strandbereiche werden langjährig zur Erholungszwecken genutzt. Auch außerhalb der Hauptsaison muss von einer wetterabhängigen Frequentierung ausgegangen werden. Für den gesamten Strandbereich ist von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen (Trittschäden, Nährstoffeinträge etc.). Grundsätzlich ist das Betreten des Dünenbereiches verboten, dennoch muss von Überschreitungen ausgegangen werden. Entsprechend werden Maßnahmen vorgesehen.
Anthropogene Störungen bestehen durch potentielle Vorbelastung durch akustische und optische Reize (Spaziergänger, Badegäste, Wassersportler) sowie Beleuchtung. Störintensitäten sind auch durch den festgelegten Hundestrand gegeben.
Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen werden zusätzlich baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Projektwirkungen betrachtet. Unter Beachtung der Bauzeitenregelung können baubedingte Projektwirkungen ausgeschlossen werden und bedürfen keiner weitergehenden Prüfung. Unter Beachtung der anlagebedingten Auswirkungen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden und bedürfen keiner weitergehenden Prüfungen. Da betriebsbedingte Wirkungen nicht sicher ausgeschlossen werden können, wurden diese im Einzelnen überprüft und Maßnahmen werden entsprechend vorgegeben und sind entsprechend umzusetzen.

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

baubedingte Störungen erfolgen können und somit zeitliche Regelungen nicht erforderlich werden. Im Vergleich zur Strandklinik ist das beabsichtigte Hotel durch den Waldbereich vom davorliegenden Küstenbereich abgeschirmt. Die Planunterlagen und die Verträglichkeitsprüfung werden entsprechend ergänzt.
In Bezug auf tageszeitliche Einschränkungen ergeben sich Anforderungen. Während der Tageslichtstunden sind Betroffenheiten auszuschließen. Baustellenbeleuchtung sollte ggf. nach oben abgeschirmt sein und nicht über das Wäldchen in Richtung BSG strahlen. Wobei die Vorbelastung durch die Standklinik zu berücksichtigen ist. Flugrouten im Gebiet rastender Arten über das Vorhabengebiet hinweg ins Hinterland wären jedoch ohnehin nicht plausibel.
Im Ostseebad Boltenhagen herrschten insbesondere in zentralen Bereichen zeitliche Regelungen für bauliche Aktivitäten, die tageszeitlich begrenzt in der Zeit von 8 bis 22 Uhr stattfinden dürfen und Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr sind entsprechend zu berücksichtigen. Durch die konkreten Maßnahmen zum Dünenschutz und zum Schutz der Tarnewitzer Huk durch entsprechende Maßnahmen wie Buhnen, Holzzäune und Glaswände (eher nachrangig) sowie Informationen zu den Schutzgebieten können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen sind als Hinweise unter Teil B-Text enthalten.

Im Zusammenhang mit projektbezogenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung bezieht sich die Gemeinde auf frühere Planverfahren. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bezieht sich hier auf die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 12.07.2006. Die Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 des LNatG M-V ist im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 12 auf Antrag der Gemeinde vom 10.04.2006 mit Datum vom 12.07.2006 erteilt worden. Durch die Gemeinde ist an der Westseite der Halbinsel Tarnewitz durch Errichtung einer festen Abgrenzung von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die Abgrenzung ist auch bis in den Wasserbereich bis in eine Wassertiefe von ca. 0,5 m auszudehnen. Die Abgrenzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme war an die Inbetriebnahme des Bebauungsplanes Nr. 12 gebunden. Die Inbetriebnahme des Bebauungsplanes Nr. 12 ist erfolgt. Die Maßnahme wurde von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen initiiert und überwacht. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen setzt die Vorschläge der Verträglichkeitsprüfungen und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 um. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen greift die Vorschläge der Behörde auf.
Es gibt weiterhin unterschiedliche Möglichkeiten der Einfriedung. Neben einer mobilen Zaunanlage, die weiterhin betrieben werden könnte, so bisher, sind andere Varianten zu überprüfen, wie z.B. eine Mole, brechende Steinschüttung mit Begrenzung, Buhnen, Faschinen mit Seegrasfüllung. Verschiedenste Konstruktionen aus Metall und Stahl sind geeignet; hier kann auch das Sinnbild eines Fischernetzes durch ein Drahtgeflecht entsprechend entstehen. Die Absichten und Maßnahmen sollten unter dem Gesichtspunkt der Anforderungen an die Sicherheit, die Wartung, die räumliche Identität mit der Naturküste erfolgen. Unter dem Gesichtspunkt und der Abwägung der Belange ist zu unterscheiden zwischen den Anforderungen an Information und Natürlichkeit im Unterschied zu einem begrenzenden Bollwerk. Das Landschaftserlebnis ist durch die Blickbeziehungen zur Tarnewitzer Huk ortsbildprägend und identitätsbildend. In diesem Zusammenhang ist zu erörtern zwischen einer wartungsaufwendigen transparenten Lösung und einer weniger wartungsintensiven Begrenzungsvariante durch eine Steinschüttung. Maßgeblicher Indikator sollte die örtliche Wahrnehmung und das verbleibende

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

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

Im Grunde sind die jeweiligen Vorhaben örtlich begrenzt. Auswirkungen in Boltenhagen werden durch die Schutzmaßnahmen und schadensbegrenzenden Maßnahmen zur Tarnewitzer Huk geregelt, so dass hier keine weitergehenden Auswirkungen entstehen. Erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der bisher vorhandenen Situation somit nicht zu erwarten. Dies ist in den Unterlagen zur Prüfung dargestellt. Somit ist für sich gesehen der Bereich geregelt.
Aus dem Bereich der Gemeinde Hohenkirchen ergeben sich keine weitergehenden Ausführungen, weil konkrete wassersportive Maßnahmen nicht zusätzlich entstehen und diese bereits genehmigt und geprüft sind. Ebenso verhält es sich im Bereich des B-Planes Nr. 12.
Durch projektbegleitenden Maßnahmen im Bereich von Hohen Wieschendorf können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Insofern erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung der Summationswirkung. Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat die der Verträglichkeitsprüfung beigefügten Vorhaben einbezogen und kommt unter Berücksichtigung der Bewertung unter Gliederungspunkt 7.5 der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Diese gilt gleichermaßen für das GGB „Wismarbucht“. Siehe auch hierzu Gliederungspunkt 7.5 der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“.
Im Rahmen der Fortschreibung des Managementplanes erfolgte aktuell die Neukartierung der Lebensraumtypen im GGB „Wismarbucht“. Zur Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens wurde Einblick in bereits verfügbare Ergebnisse für den Untersuchungsraum gewährt. Diese Daten ersetzen die in der ursprünglichen Fassung der FFH- Verträglichkeitsprüfung das GGB vom Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (IfAÖ) verwendeten Daten eine eigene Realkartierung des Untersuchungsraumes aus

2019. Siehe hierzu die entsprechenden Darlegungen in der FFH-VU für das GGB „Wismarbucht“ vom 26.06.2021.

Die Gutachten werden den Verfahrensunterlagen beigefügt.

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

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

8.1 Dünenschutz

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

8.2 Tarnewitzer Huk

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

<u>Barriere</u> - Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat im Rahmen des Planverfahrens über die Ausbildung der Einfriedung des NSG Tarnewitzer Huk im westlichen Bereich ihre Empfehlung ausgesprochen. Die maßgeblichen Ziele zur Errichtung einer Buhne bzw. eines Holzzaunes wurden neben anderen Varianten erörtert.
Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen regelt im städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme und bestimmt, dass die Details im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen sind. Die Genehmigungsbehörden sind für den landseitigen Bereich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und für den wasserseitigen Bereich das StALU Westmecklenburg.
Im Bereich des Deiches wird ein niedriger Zaun aus Eichenspaltpfählen mit Knotengeflecht vorgesehen. Im Dünenbereich bis zum Spülsaum sollen Buhnen eng an eng aufgestellt werden; in einer Höhe von 1,20 m; ab dem Spülsaum bis zu einer Wassertiefe von 50 cm sollen ebenfalls Buhnen aufgestellt werden; mit Abständen von 30 – 50 cm, so dass die Strömungsdynamik möglichst wenig beeinflusst wird.

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

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

auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes ein wirksamer Kollisionsschutz vorzusehen.

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

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

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

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

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

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

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

Für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind Naturschutz und Tourismus in enger Verflechtung miteinander zu sehen. Deshalb ist es dringend erforderlich, dass hier eine Regelung zum Schutz des NSG erfolgt, die persönliche Präsenz und die Maßnahmen entsprechend geregelt werden. Dies erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Die Beseitigung der ruinösen Gebäude und Entsieglung der sonstigen Flächen sorgt für die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Abbruchmaßnahmen werden aufgrund des Umfangs einen entsprechenden Zeitraum in Anspruch nehmen.
Eine Waldfläche, die sich auf dem Areal der ehemaligen Militäranlage gebildet hat, wurde in eine andere Nutzungsart umgewandelt.
Aufgrund der geplanten Bebauung werden die baubedingten Auswirkungen für einen begrenzten Zeitraum erwartet, wie z.B. Kranaufstellung.
Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingen Auswirkungen als unerheblich betrachtet. Die Abbruchmaßnahmen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. **Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine mäßige Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Hotelanlage anstelle der Brache stellt nach ihrer Umsetzung eine grundlegende Veränderung dar. Das Erscheinungsbild der Hotelanlage prägt maßgeblich das Landschaftsbild. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.
Es wird anthropogen vorgeprägte Fläche als Baugebiet ausgewiesen.
Aus Richtung der Ostsee und der Strandpromenade bietet der zu erhaltende Waldstreifen einen Sichtschutz auf das Vorhaben, so dass die seeseitige Ansicht nicht beeinträchtigt wird. Die Gebäudehöhen sollen möglichst die Baumwipfel nicht überragen.
Die zu erhaltenden Bäume und die anzupflanzenden Bäume und Gehölze sollen für eine möglichst harmonische Einbindung der geplanten Hotelanlage in das Orts- und Landschaftsbild sorgen.
Um die Auswirkungen zu minimieren, wurden während des Aufstellungsverfahrens Änderungen der Planung vorgenommen. So entstehen im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung der Albin-Köbis-Siedlung die einzelnen kleinteiligen zur Hotelanlage zugehörigen Apartmenthäuser. Das Hotelgebäude entsteht im Osten des Plangebietes im Übergang zur mehrgeschossigen Wohnbebauung. Aus Richtung der Straßenpromenade wird das Vorhaben aufgrund des Waldes nur eingeschränkt sichtbar sein. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und der einzelnen Baufenster für die Gebäude und der Flächen für die Stellplatzanlagen im Zusammenklang mit der jeweiligen Grundflächenzahl sollen dafür sorgen, dass die Versiegelung minimiert wird. Die Baumerhaltung sowie die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes schaffen die Grundlage für die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen der Hotelanlage, so dass die Flächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität hergerichtet werden können und die Erholungs- und Freizeitfunktion gewährleistet wird.
Die Abgrenzung zwischen der Hotelanlage und der Albin-Köbis-Siedlung soll durch eine neu anzupflanzende Hecke gewährleistet werden.

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

Die Integration der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur, der Rückbau der leerstehenden ehemalig militärisch genutzten Gebäude und die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.
Es wird von einer geringen Betroffenheit des Schutzgutes ausgegangen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplante Hotelanlage werden sich künftig die Hotelgäste im Planbereich aufhalten.
Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

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

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

Baubedingte Auswirkungen
Durch Baufahrzeige kann es während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen; innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Siedlungsbereiche. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerter Zugänglichkeit können auftreten.
Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Die ruinösen Gebäude im Plangebiet werden beseitigt, vorhandene Flächenversiegelungen werden aufgenommen; für die Errichtung neuer baulicher Anlagen der Hotelanlage werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt; die Freiflächen der Hotelanlage werden neugestaltet.
Anlagenbedingte Wirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Insbesondere sind veränderte Sichtwirkungen durch die Gebäudekörper zu erwarten.

Um die Auswirkungen zu minimieren, wurden während des Aufstellungsverfahrens Änderungen der Planung vorgenommen. So entstehen im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung der Albin-Köbis-Siedlung die einzelnen kleinteiligen zur Hotelanlage zugehörigen Apartmenthäuser. Das Hotelgebäude entsteht im Osten des Plangebietes im Übergang zur mehrgeschossigen Wohnbebauung. Aus Richtung der Strandpromenade wird das Vorhaben aufgrund des Waldes und wegebegleitender Gehölze nur

eingeschränkt sichtbar sein. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und der einzelnen Baufenster für die Gebäude und der Flächen für die Stellplatzanlagen im Zusammenklang mit der jeweiligen Grundflächenzahl sollen dafür sorgen, dass die Versiegelung minimiert wird. Die Baumerhaltung sowie die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebietes schaffen die Grundlage für die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen der Hotelanlage, so dass die Flächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität hergerichtet werden können und die Erholungs- und Freizeitfunktion gewährleistet wird.

Der derzeit vorhandene Geh- und Radweg zum Strand durch das Plangebiet wird umverlegt und neu angelegt. Er bietet nicht nur den Hotelgästen des Tarres Resorts einen direkten Zugang von der "Ostseeallee"/ Straße "Tarnewitzer Huk".
Das touristische Angebot der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird mit der Realisierung dieses Projektes erhöht. Die infrastrukturellen Anlagen sollen auch von Anwohnern und weiteren Gästen des Ostseebades genutzt werden können.
Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die verkehrsbedingte Lärmerhöhung durch das Vorhaben als nicht relevant einzustufen ist. Weiterhin ist das Vorhaben bei der Umsetzung der aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen verträglich mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten, so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht zu erwarten sind. Die Maßnahmen mit Bodenbezug wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt; die weiteren Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und sind ggf. im Durchführungsvertrag und in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren beachtlich.
Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering betroffen bewertet.

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

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen
Im Plangeltungsbereich befinden sich bekanntgegebene Bodendenkmale. Bei Baumaßnahmen insbesondere durch Erdarbeiten werden die Bodendenkmale verändert. Es handelt sich im Plangeltungsbereich um Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicherzustellen.

Alle anfallenden Kosten dieser Maßnahmen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

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

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

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

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

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

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

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

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.
Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen im Umfang von rund 1,76 ha womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht. Es werden potenzielle Habitate wildlebender Tierarten eingeschränkt bzw. gehen verloren, die sich auch aufgrund des langen Leerstandes der Gebäude entwickelt haben. Nach Umsetzung der Planung ist für störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes mit der Wiederherstellung von Lebensräumen im Plangebiet zu rechnen.

Die Umsetzung der Planung ist mit einem Rückbau von leerstehenden Gebäuden verbunden, was sich zunächst positiv auf das Landschaftsbild

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

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

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

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

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

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

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.
Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.
Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

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

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

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

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

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

Durch die Ausweisung der Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hotel und der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen keine Störfallbetriebe.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), jedoch innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Das Extremereignis (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) weist für den Baubereich teilweise eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis, wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden. Es handelt sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 200 Jahren + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen.
Erhöhte Grundwasserstände sind nicht ausgeschlossen. Es wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen geeignete Vorkehrungen zu treffen; dies obliegt dem Bauherren.

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

6.5.15 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Die zusätzlichen Beherbergungskapazitäten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12-neu werden im Zusammenhang mit der Beurteilung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und das NSG "Tarnewitzer Huk" betrachtet (zusätzliche Bettenkapazität maximal 250). Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf den Schutz des NSG werden im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 12-neu in landschaftsgerechter Bauweise vorbereitet.
Darüber hinaus sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können. Detailliertere Begründungen enthalten die FFH-VU für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" und das GGB "Wismarbucht".

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

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

6.5.17 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.
Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.
Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot ((§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.
Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.
Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als gesondertes Dokument dieser Begründung beigefügt. Die Erfordernisse und Anforderungen an Festsetzungen werden im Bauleitplan berücksichtigt. Detailliertere Darlegungen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten.
Die Tarres GmbH & Co. KG beauftragte die Bürogemeinschaft Umwelt & Planung mit der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) unter Verwendung und Berücksichtigung bereits durchgeführter Artenschutzmaßnahmen im Rahmen des im Jahr 2008 eingereichten Faunistischen Gutachtens (TGP, 2008[10]). Weitere Kartierungen wurden vorgenommen. Die Ergebnisse der Nachkontrolle 2019 wurden in den AFB aufgenommen und entsprechend dargestellt.
Zu den Maßnahmen wird auf den Punkt 9 dieses Umweltberichtes verwiesen.

[10] TGP-Trüper Gondesen Partner und Bioplan, 2008, Tarres-Resort Ostseebad Boltenhagen Faunistisches Gutachten

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

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

8.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung

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

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

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

Bilanzierungsgrundlagen

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

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, ÖbVI, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, vom 21.08.2020; Koordinatensystem: ETRS 89; Höhenbezug: DHHN92im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89 sowie die Flächenbilanz

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen maßgebend.

8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

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

Die im Zuge der Biotopkartierung erfassten Biotope innerhalb des Plangebietes sind nachfolgend tabellarisch dargestellt. Gleichzeitig erfolgt die Zuordnung der entsprechenden Wertstufe gemäß Anlage 9, Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE). Zu den betroffenen Biotopen zählen solche, deren Funktionen von allgemeiner Bedeutung, d.h. Wertstufe ≤ 1, sowie deren Funktionen von besonderer Bedeutung, d.h. Wertstufe > 1 sind.
Für Biotope mit Funktionen allgemeiner Bedeutung ist gemäß Punkt 2.4.1, Anlage 10, HzE bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne gemäß Tabelle 2, Punkt 2.4.1, Anlage 10, HzE zu wählen.

Abb. 16: Naturräumlicher Bestand

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

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

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

Tab. 2: differenzierte Biotopwertanalyse

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

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

Tab. 3: Betroffene Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

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

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

Versiegelung

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

Tab. 4: Maximal zulässige Versieglung in den einzelnen Sondergebieten

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

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

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Korrekturfaktor)

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

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

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

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

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

Ermittlung der Eingriffshöhe

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

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

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

Tab. 5: Ermittlung des Eingriffs durch künftige Sondergebiete

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

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

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

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

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

8.4 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen

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

Nicht überbaubare Bereiche

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

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

Tab. 7: Bilanzierung der Minderungsmaßnahmen

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

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

Ausgleichsmaßnahmen

Im vorherigen Planverfahren wurde beschlossen, den erforderlichen Ausgleich multifunktional mit der im Rahmen der Waldumwandlung zu erbringenden Ersatzaufforstung zu leisten. Der multifunktionale Ausgleich innerhalb der 6,5 ha großen Aufforstungsfläche ist innerhalb des städtebaulichen Durchführungsvertrages zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Amt Klützer Winkel gesichert.
Die Wiederaufnahme des Planverfahrens beinhaltet keine wesentlichen Änderungen der vorherigen Planung. Insofern wird auch an der ursprünglich festgesetzten und beschlossenen Ausgleichsmaßnahme festgehalten.

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

Tab. 8: externe Kompensationsmaßnahme

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

8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.03.2021 war gutachterlich nachzuweisen, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume, in die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich nicht zu vermeiden sind, trotzt der Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erhalten werden können. Dies betriff die Bäume mit den Nummern: 816734, 816739, 81672-i, 81672-H, 81672-G, 816742, 816755, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775 Weiterhin war darzulegen, welche Schutzmaßnahmen für den Erhalt erforderlich sind.
Gemäß dem vorliegenden Baumgutachten mit Stand vom 06.09.2021 von Herrn Franiel[11] (nachfolgend als BAUMGUTACHTEN bezeichnet) ergibt sich folgender Sachstand:

- Für die beiden Eichen (Baum-Nr. 816734 und 816739) wurden in dem zu untersuchenden Bereich (gemäß nachfolgender Abbildung als „Eingriff in den Wurzelbereich“ dargestellte Flächen) „Wurzeln gefunden, die aber der Kraut und Strauchschicht, sowie dem Nachbarbaum, der zur Fällung bestimmt ist, von der Wuchsrichtung zugeordnet werden konnten“ (vgl. BAUMGUTACHTEN).
Somit können Beeinträchtigungen oder Beschädigungen der beiden Eichen durch die Baumaßnahme ausgeschlossen werden. Für die beantragte Inanspruchnahme des Wurzelbereiches der beiden Eichen (Baum-Nr. 816734 und 816739) ist keine Grundlage für eine Ausnahmepflicht nach § 18 NatSchAG M-V gegeben. Die Bebauung im Wurzelbereich der beiden Eichen bedarf keiner Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
Für die beiden Eichen ist gemäß Pflegeplan zum BAUMGUTACHTEN eine Kronenpflege durchzuführen.

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

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

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

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

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

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

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

Die Genehmigung liegt mit Datum vom …. vor.

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

unveränderten Standortverhältnissen ausgegangen werden, bei aktueller Freistellung ist eine Baumentnahme zu empfehlen. Für die Kiefer muss eine Fällung bei Freistellung ausgesprochen werden, da sie statisch instabil ist. Die Birke ist vermutlich soweit geschädigt, dass sie entnommen werden muss."

Für die Bäume, Baum-Nr. 816768 (Robinie), 816756 (Kiefer) und 816754 (Kiefer), die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, wurde zusätzlich ein Ausnahmeantrag gemäß § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.
Gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses besteht demnach für die Kiefer keine Kompensationspflicht. Ebenfalls besteht für die Birke (Baum-Nr. 816755) kein Ausgleichserfordernis.

Für die Rodung der Robinie sind zwei Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Die Genehmigung liegt mit Datum vom …. vor.

Aufgrund der nicht erforderlichen Kompensationspflicht für die Eichen (Baum-Nr. 816734 und 816739), Kiefern (Baum-Nr. 816742, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775) und Birke (Baum-Nr. 816755) reduziert sich der Ausgleichsumfang von 33 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume) um 3 Bäume auf 30 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume) (siehe nachfolgende Tabelle).
Für die zusätzlich zu rodenden Bäume, Baum-Nr. 816768 (Robinie), 816756 (Kiefer) und 816754 (Kiefer), besteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 2 Ausgleichspflanzungen. Demnach erhöht sich der Ausgleichsumfang von 30 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume) um 2 Bäume auf 32 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume).

Obwohl die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nach neuer Ermittlung des Ausgleichsumfangs für Baumrodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich nur noch 32 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume) zu leisten hat, hat sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entschieden, den ursprünglich ermittelten Ausgleichsumfang umzusetzen, d.h. 33 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume).

Als Ausgleich für die Rodung von 31 Einzelbäumen und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind insgesamt 33 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

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

Weiterhin sind Ersatzzahlungen für 23 Bäume in Höhe von je 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 9.200,00 Euro, an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

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

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

Die Kompensationszahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

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

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

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

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

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand
Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ehemalige Grünanlagen mit Altbaumbestand sowie Siedlungsgehölze. Dominierende Baumarten sind Eiche, Birke und Kiefer.
Der Baumbestand ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

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

Von einer Rodung sind 31 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen. Weiterhin erfolgen Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von 5 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen.
Weiterhin ist die Rodung von 3 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erforderlich.

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

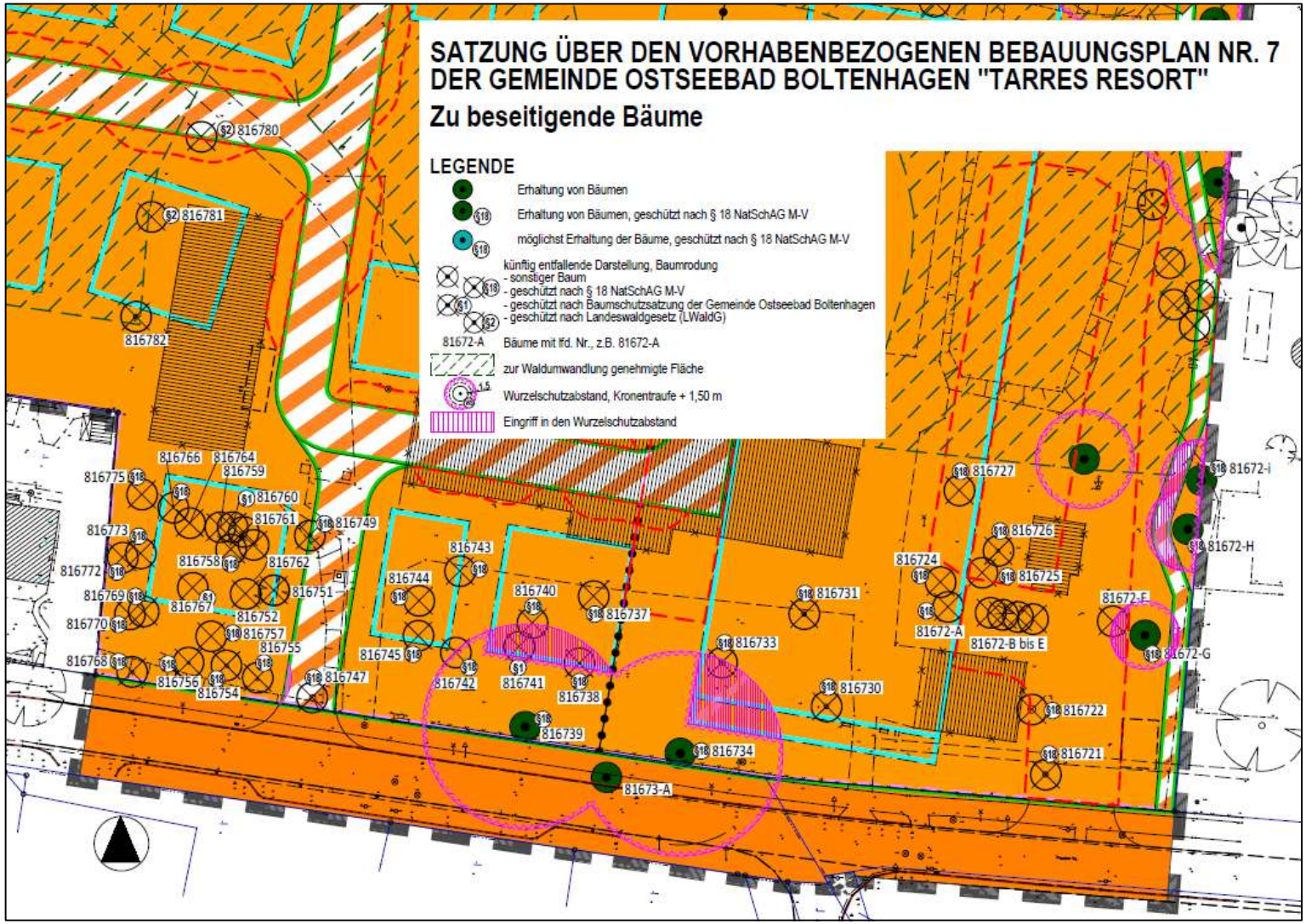


Abb. 17: Eingriffe in den Baumbestand

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser basieren auf der Vermessung vom August 2020 sowie Aufnahmen durch den Entwurfsverfasser.
Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

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

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.
Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bilden die Vermessung und das städtebauliche Konzept. Als Wurzelbereich wurde die reale Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) gemäß Vermessungsplan zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet.

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

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).
Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,00 Euro pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

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

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

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

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

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

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in Baumschulqualität Hochstämme mit Stammumfängen von 14 - 16 cm zu pflanzen (vgl. § 7 Abs. 3 Baumschutzsatzung).
Die Verpflichtung zur Kompensationspflanzung ist erfüllt, wenn die zu pflanzenden Bäume nach Ablauf der 3-jährigen Entwicklungspflege angewachsen sind. Der Ort und Zeitpunkt der Kompensationspflanzung sind durch den Antragsteller anzuzeigen (vgl. § 7 Abs. 4 Baumschutzsatzung).

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Umsetzung des Ausgleichs entschieden.
Als Ausgleich für die Rodung von 31 und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 5 gemäß <u>§ 18 NatSchAG M-V</u> geschützten Einzelbäume sollen aufgrund der nur in geringer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen für Anpflanzungen sowohl Kompensationspflanzungen als auch Kompensationszahlungen erfolgen.

Obwohl die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nach neuer Ermittlung des Ausgleichsumfangs für Baumrodungen und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich nur noch 32 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume) zu leisten hat, hat sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen entschieden, den ursprünglich ermittelten Ausgleichsumfang umzusetzen, d.h. 33 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen (für 23 Bäume).

Demnach sollen 33 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umgesetzt werden und für 23 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 9.200,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sollen mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) verwendet werden. Für die Anpflanzungen sollen die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) bzw. Stielsäuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*) verwendet werden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.
Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume gewählt, um die Umsetzung der 33 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können (vgl. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass).

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

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen. Die Standorte der Ausgleichspflanzungen und die Ersatzzahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.
Als Ausgleich für die Rodung der 3 gemäß <u>§ 1 Baumschutzsatzung</u> geschützten Einzelbäume sollen aufgrund der nur in geringer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen für Anpflanzungen ausschließlich Kompensationszahlungen erfolgen.
Demnach ist für 9 Bäume eine Kompensationszahlung in Höhe von 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 1.350,00 Euro an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu leisten.

Die Kompensationszahlungen werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Als Ausgleich für die Rodung von 7 Einzelbäumen (<u>ohne Schutzstatus</u>) sollen aufgrund der nur in geringer Anzahl zur Verfügung stehenden Flächen für Anpflanzungen sowohl Kompensationspflanzungen als auch Kompensationszahlungen erfolgen.
Demnach sollen 5 Kompensationspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen umgesetzt werden und für 2 Bäume ist eine Ersatzzahlung in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 800,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sollen mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) verwendet werden. Für die Anpflanzungen sollen die Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) bzw. Stielsäuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*) verwendet werden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.
Für die Anpflanzungen wurden mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbäume gewählt, um die Umsetzung der 5 Ausgleichspflanzungen eingriffsnah innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können (vgl. 3.1.5 Baumschutzkompensationserlass).

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

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

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

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

Baum Nr. Franiel	**Art**	**Stammdurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] nach Vermessung**	**Kronendurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]**	**Schutz nach STU** [§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 LWaldG]	**Lage** [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	**Planung Stand** [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	**Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze/nahe Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompErlass STU >= 50 cm**	**Kompensation im Verhältnis**	**Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)**	**Eingriff Wurzelbereich m²**	**Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %**	**Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]**	**Ausgleichspflanzung [Baum]**	**Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]**
					128	§18		R		1:1				1	1	-
81672-A	Sandbirke	0,2	63	6	**130**	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
81672-B		0,2	63	10	**44**	kein	TG	R								
81672-C		0,2	63	10	**45**	kein	TG	R								
81672-D	Hainbuche	0,2	63	10	**59**	kein	TG	R								
81672-E	(Heckenstruktur)	0,2	63	10	**57**	kein	TG	R								
81672-F	Sandbirke	0,2	63	5	**79**	kein	TG	R	x	1:1				1	1	-
81672-G	Gemeine Kiefer	0,3	94	6	**112**	§18	SO	E-WS			63,6	17,82	28,01	0,56	0,56	-
81672-H	Gemeine Kiefer	0,7	220	8	**214**	§18	SO	E-WS			95	25,59	26,93	0,54	0,54	-
81672-i	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	**189**	§18	SO	E-WS			95	21,04	22,14	0,44	0,44	-

Baum Nr. Franiel	**Art**	**Stammdurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] nach Vermessung**	**Kronendurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]**	**Schutz nach STU** [§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 LWaldG]	**Lage** [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	**Planung Stand** [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	**Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze/nahe Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompErlass STU >= 50 cm**	**Kompensation im Verhältnis**	**Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)**	**Eingriff Wurzelbereich m²**	**Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %**	**Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]**	**Ausgleichspflanzung [Baum]**	**Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]**
					111	§18		R		1:1				1	1	-
816730	Sandbirke	0,6	188	10	**96**	§18	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816731	Stieleiche	0,6	188	10	**249**	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816733	Stieleiche	0,7	220	14	**221**	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816734	Stieleiche	1	314	24	**350**	§18	SO	E-WS			573	85,11	14,86	*		
816737	Stieleiche	0,6	188	12	**213**	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816738	Sandbirke	0,3	94	6	**128**	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
816739	Stieleiche	1	314	24	**345**	§18	SO	E-WS			573	59,31	10,36	*		
81673-A	Stieleiche	0,2	63	8	**61**	kein	Straße	E								
816740	Sandbirke	0,3	94	4	**107**	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
816741	Sandbirke	0,3	94	4	**89**	§1	BSO	R		3				3	3	-
816742	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	**161**	§18	nahe BSO	R		1:2				**		

Baum Nr. Franiel	**Art**	**Stammdurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] nach Vermessung**	**Kronendurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]**	**Schutz nach STU** [§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 LWaldG]	**Lage** [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	**Planung Stand** [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	**Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze/nahe Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompErlass STU >= 50 cm**	**Kompensation im Verhältnis**	**Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)**	**Eingriff Wurzelbereich m²**	**Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %**	**Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]**	**Ausgleichspflanzung [Baum]**	**Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]**
816743	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	**194**	§18	nahe BSO	R		1:2				2	1	1
816744	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	**149**	§18	BSO	R		1:1				1	1	-
816745	Gemeine Kiefer	0,8	251	10	**275**	§18	BSO	R		1:3				3	1	2
					275	§18		R		1:3				3	1	2
816747	Robinie	0,8	251	12	**265**	§18	V	R		1:3				3	1	2
816749	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	**192**	§18	V	R		1:2				2	1	1
816751	Sandbirke	0,2	**63**	4		kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816752	Sandbirke	0,2	**63**	4		kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816754	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	**172**	§18	SO	R		1:2				**		
816755	Sandbirke	0,4	126	6	**149**	§18	SO	R		1:1				**		
816756	Gemeine Kiefer	0,4	126	8	**139**	§18	SO	R		1:1				**		
816757	Gemeine Kiefer	0,4	126	8	**135**	§18	SO	R		1:1				1	1	-

Baum Nr. Franiel	**Art**	**Stammdurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] nach Vermessung**	**Kronendurchmesser [m] Vermessung**	**Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]**	**Schutz nach STU** [§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 LWaldG]	**Lage** [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	**Planung Stand** [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	**Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze/nahe Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompErlass STU >= 50 cm**	**Kompensation im Verhältnis**	**Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)**	**Eingriff Wurzelbereich m²**	**Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %**	**Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]**	**Ausgleichspflanzung [Baum]**	**Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]**
816758	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	**213**	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816759	Sandbirke	0,2	63	4	**79,8**	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816760	Sandbirke	0,2	63	4	**84,5**	§1	BSO	R		3				3	3	-
816761	Sandbirke	0,2	63	4	**79,8**	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816762	Sandbirke	0,2	63	4	**59,5**	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816764	Stieleiche	0,2	63	4	**68,5**	kein	BSO	R	x	1:1				1	1	-
816766	Gemeine Kiefer	0,5	157	8	**178**	§18	BSO	R		1:2				2	1	1
816767	Stieleiche	0,2	63	6	**95**	§1	BSO	R	x	3				3	3	-
					111	§18		R		1:1				1	1	-
816768	Robinie	0,5	157	10	**86**		SO	R	X	1:1				1	1	-
816769	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	**157**	§18	nahe BSO	R		1:2	133	24,60	18,53	**		
816770	Gemeine Kiefer	0,5	157	10	**182**	§18	SO	R		1:2	133	20,88	15,73	**		

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

Baum Nr. Franiel	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] Aufnahme PBM [20.11.2020]	Schutz nach STU [§18 = §18 NatSchAG M-V, §1 = §1 BaumSchSatzg, §2 = §2 LWaldG]	Lage [SO=Sonstiges Sondergebiet, TG=Tiefgarage, V=Verkehrsfläche, BSO = Baugrenze SO]	Planung Stand [R = Rodung, E = Erhaltung, E-WS = Erhaltung mit Eingriff in den Wurzelschutzbereich]	Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze/nahe Abbruchgebäude, gemäß BaumSchKompErlass STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,50 m)	Eingriff Wurzelbereich m²	Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %	Kompensationsumfang Rodung bzw. Eingriff Wurzelschutzbereich [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
													Summe gesamt	**70,54**	**47,54**	**23**
													davon §18	**54,54**	**31,54**	**23**
													davon Rodung	*53*	*30*	*23*
													davon Eingriff WS	*1,54*	*1,54*	*0*
													davon §1	**9**	**9**	**0**
													davon Rodung	*9*	*9*	*0*
													davon Eingriff WS	*0*	*0*	*0*
													davon ohne Schutzstatus	**7**	**7**	**0**
													davon Rodung	*7*	*7*	*0*
													davon Eingriff WS	*0*	*0*	*0*
** gemäß BAUMGUTACHTEN kein Eingriff in dem betroffenen Wurzelschutzbereich, daher kein Ausgleichserfordernis*																
*** gemäß BAUMGUTACHTEN ist ein Erhalt aufgrund der Vorschädigung nicht mehr gegeben, daher kein Ausgleichserfordernis gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlass*																

8.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung Bestand/Planung)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ergibt sich ein Eingriffsumfang von 33.404,62 qm KFÄ.
Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 33.404,62 qm KFÄ kann vollständig multifunktional innerhalb der Ersatzaufforstungsfläche für die Waldumwandlung kompensiert werden.
Die Erstaufforstung ist bereits erfolgt, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden kann (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Umsetzung von insgesamt 38 Ausgleichspflanzungen und der Ersatzzahlung für insgesamt 25 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 10.000,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg, sowie Kompensationszahlungen für insgesamt 9 Bäume in Höhe von 150,00 Euro pro Baum, insgesamt 1.350,00 Euro an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der Eingriff (Rodung und Eingriff in den Wurzelschutzbereich) in den gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. gemäß § 1 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützten sowie nicht geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

Tab. 10: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	**Planung**
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 33.404,62 qm KFÄ	Ersatzaufforstung in der Höhe von 6,5 ha in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstücke 52/1, 52/4 und 52/5 sowie in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80 6,5 ha KFÄ
- Eingriffe in den Baumbestand	- Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
33.404,62 qm KFÄ	**6,5 ha KFÄ**
38 Ausgleichspflanzungen: *- davon 33 (§ 18 NatSchAG M-V),* *- davon 5 (ohne Schutzstatus),* **Ersatzzahlung für 34 Bäume** - davon 23 *(§ 18 NatSchAG M-V),* - davon 9 (§1 Baumschutzsatzung), - davon 2 (ohne Schutzstatus)	**- 38 Ausgleichspflanzungen im Plangebiet** innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO Hotel und SO F + D: **- Ersatzzahlung für 25 Bäume** (§ 18 NatSchAG M-V und ohne Schutzstatus) **in Höhe von 10.000,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg** **- Kompensationszahlungen für 9 Bäume** (§ 1 Baumschutzsatzung) **in Höhe von 1.350,00 Euro an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

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

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

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

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

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

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

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

begonnen wurden, nur ohne Unterbrechung.
- Vermeidungsmaßnahmen – ökologische Baubegleitung: durch Fachgutachter.

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche:
- Festsetzung der GRZ und Beschränkung der Festsetzung auf das notwendige Maß.
- Festsetzung der Baugrenze.

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

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

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

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild
- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen,
- Festsetzung der GRZ,
- Regelungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölze.

Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- Betroffenheit eines Bodendenkmals (mögliche Überreste der ehemaligen Flugzeugerprobungsstation). Rechtzeitige Anzeige des Beginns der Tiefbauarbeiten.

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

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

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

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

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

Ersatzpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Ausgleichszahlung.

Minderungsmaßnahme:

- Festsetzung von Anpflanzflächen (Heckenanpflanzung) und Baumanpflanzungen zur Durchgrünung des Plangebietes.

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des flächenhaften Eingriffs

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

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

Die Gemeinde strebte mit der Ausweisung der Baugebietsfläche für ein Hotel eine weitere qualitätsorientierte Entwicklung ihres touristischen Angebotes an. Zum Zeitpunkt des Beginns der Planung war die Kapazität im Hotelbereich und der damit in Verbindung stehenden touristischen Infrastruktur unterrepräsentiert (entnommen: Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Punkt 1).
Der Standort ist küstennah mit Bezug zur Ostsee und zum Ostseestrand. Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Die infrastrukturellen Anlagen der Hotelanlage können auch von Anwohnern und anderen Gästen des Ostseebades genutzt werden. Der vorhandene städtebauliche Missstand wird im Zuge der Realisierung des Hotelprojektes beseitigt, was zu einer Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes beiträgt.

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

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

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

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

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

Insgesamt ergaben sich auf dieser Basis 528 Betten.

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

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

Insgesamt ergeben sich auf dieser Basis 493 Betten.

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

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

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

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

11. Zusätzliche Angaben

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

Für die Analyse der Schutzgüter liegen neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen die Aussagen der gefertigten Fachgutachten (vgl. Pkt. 11.4) zugrunde. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de).
Bei der Erfassung und Zusammenstellung der Angaben und mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine Schwierigkeiten verbunden.

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.
Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

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

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

Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu sichern.

Schutzgut Boden/ Fläche
Die Sicherung der GRZ und damit die zulässige Versiegelung erfolgt durch die Verfahrensbeteiligten und die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit
Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

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

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

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ist mit den Schutzzielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete und des Naturschutzgebietes „Tarnewitzer Huk“ vereinbar.
Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete ließen sich nicht von Vornherein ausschließen. Deshalb wurden für die Schutzgebiete FFH-Verträglichkeitsprüfungen erstellt. Darin wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des BSG und des GGB geprüft und bewertet.
Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck, den Erhaltungszielen und den maßgeblichen Bestandteilen des GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-301) und des BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) wurde im Rahmen der FFH-VU für die jeweiligen Schutzgebiete überprüft. Es werden projektbezogene Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Natura 2000-Verträglichkeit zum Dünenschutz und zur Sicherung der Tarnewitzer Huk durchgeführt und realisiert. Im Ergebnis der Untersuchungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile festgestellt. Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen ist somit nicht erforderlich.
Die im Zusammenhang mit den Verträglichkeitsuntersuchungen erstellten Gutachten werden der Begründung als Anlage beigefügt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der FFH-Verträglichkeit können realisiert und umgesetzt werden; die Kontrolle der Maßnahmen unterliegt einer Überwachung und einem Monitoring. Die Absicherung der finanziellen Aufwendungen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger.

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

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

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

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

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

Gutachten und sonstige Quellen
- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (Nachtrag), B-Plan Nr. 7 „Tarres“ im

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

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Ostseebad Boltenhagen, den…… (Siegel)

……
Raphael Wardecki
Bürgermeister
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch das:

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

TEIL 4 Anlagen

Anlage 1: Karte Naturräumlicher Bestand

Anlage 2: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der gesetzlich geschützten Biotope

Anlage 3: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des GGB "Wismarbucht"

Anlage 4: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des SPA "Wismarbucht und Salzhaff"

Anlage 5: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des NSG "Tarnewitzer Huk"

Anlage 6: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des Küstenschutzgebietes "Boltenhagen"

Anlage 7: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der Biotop- und Nutzungstypen

Legende

Einzelbaum

Geltungsbereich

Biotop- und Nutzungstypen

- OBV - Brache der Verkehrs- und Industrieflächen
- OVF - Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVL - Straße
- PER - Artenarmer Zierrasen
- PEU - Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- PSA - Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
- PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten

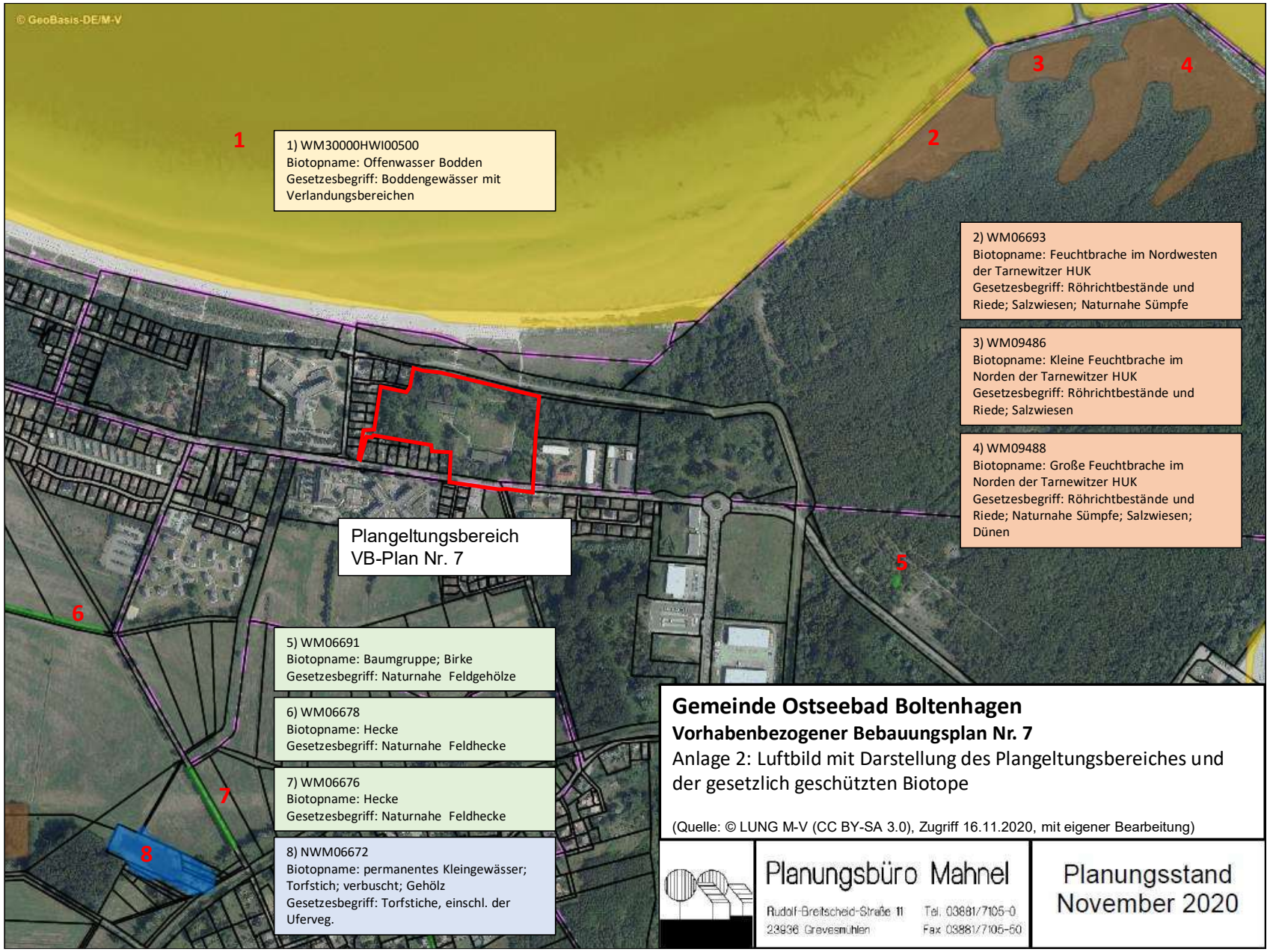
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

Karte: Naturräumlicher Bestand

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

Planungsstand
November 2020



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

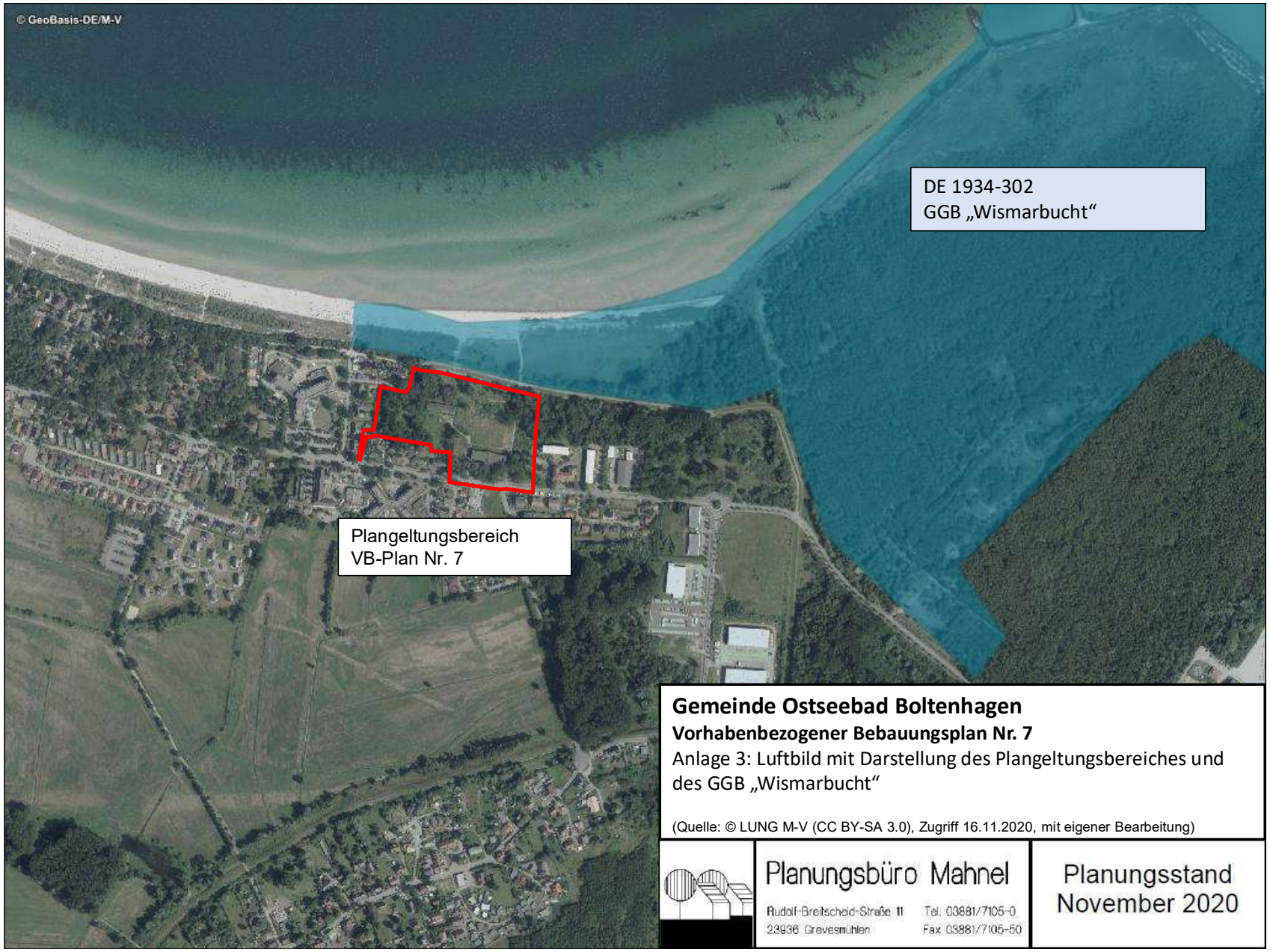
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

Anlage 2: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der gesetzlich geschützten Biotope

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

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

Planungsstand
November 2020



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

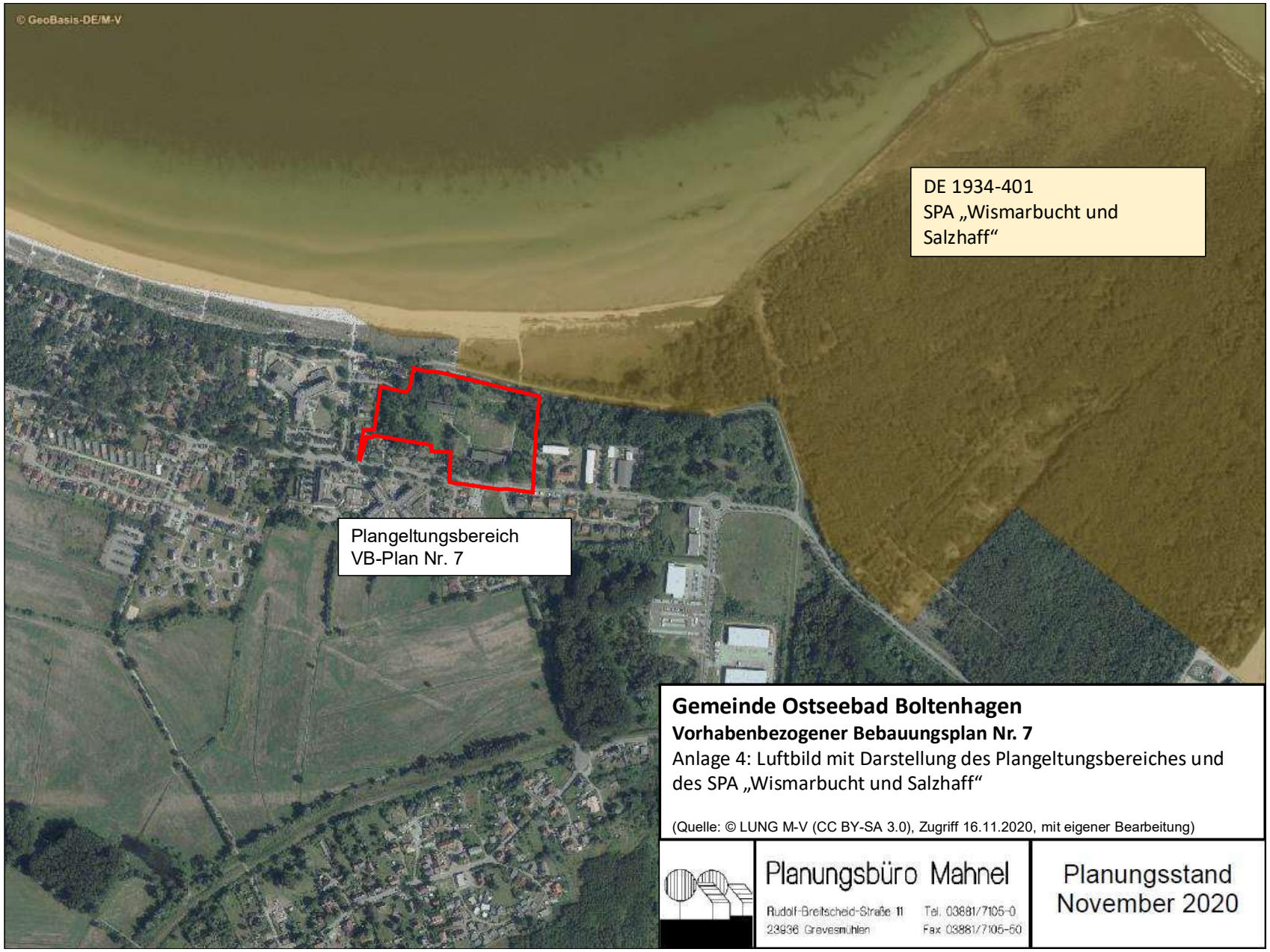
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

Anlage 3: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des GGB „Wismarbucht“

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

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

Planungsstand
November 2020



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

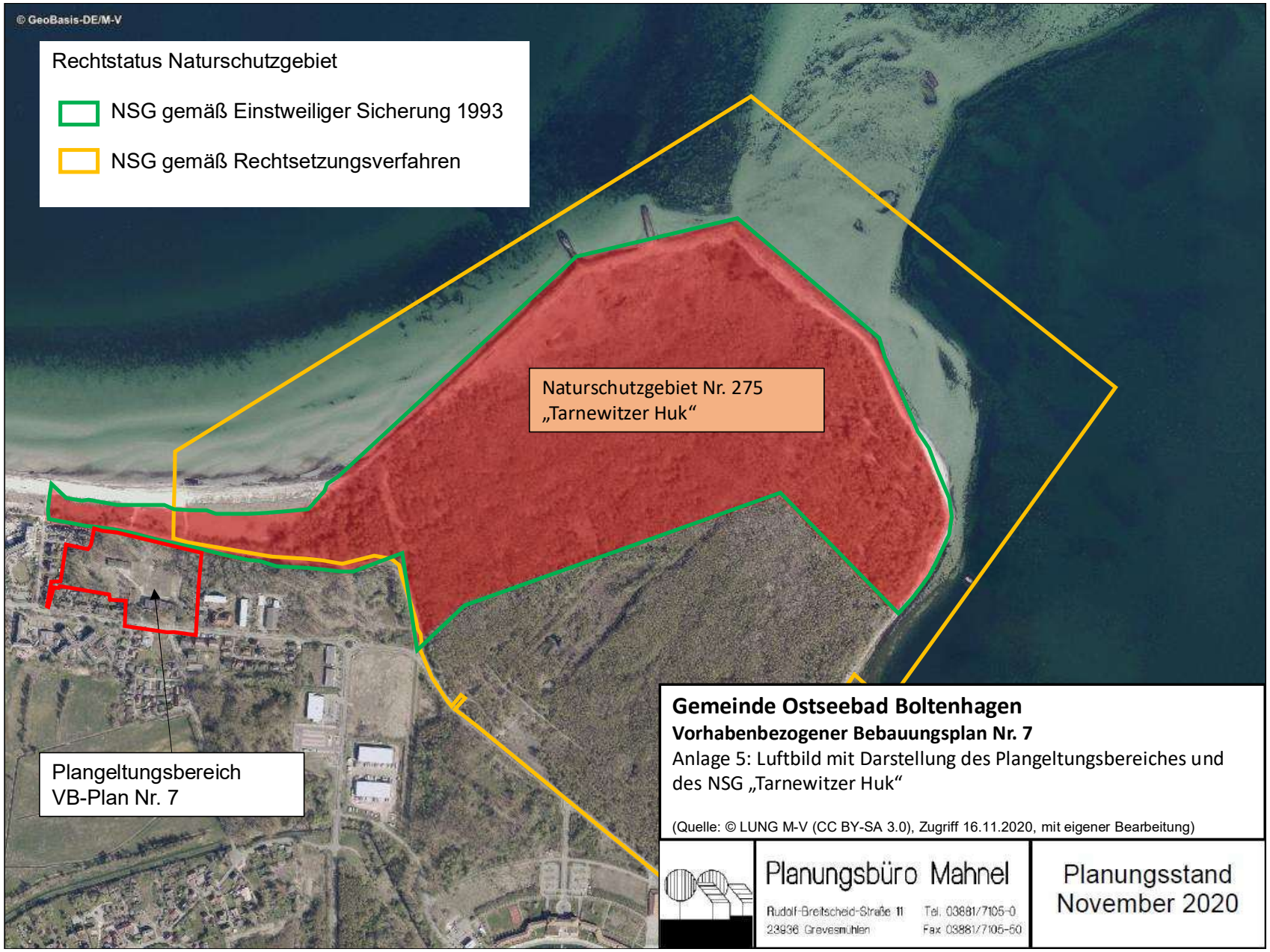
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

Anlage 4: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“

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

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

Planungsstand
November 2020



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

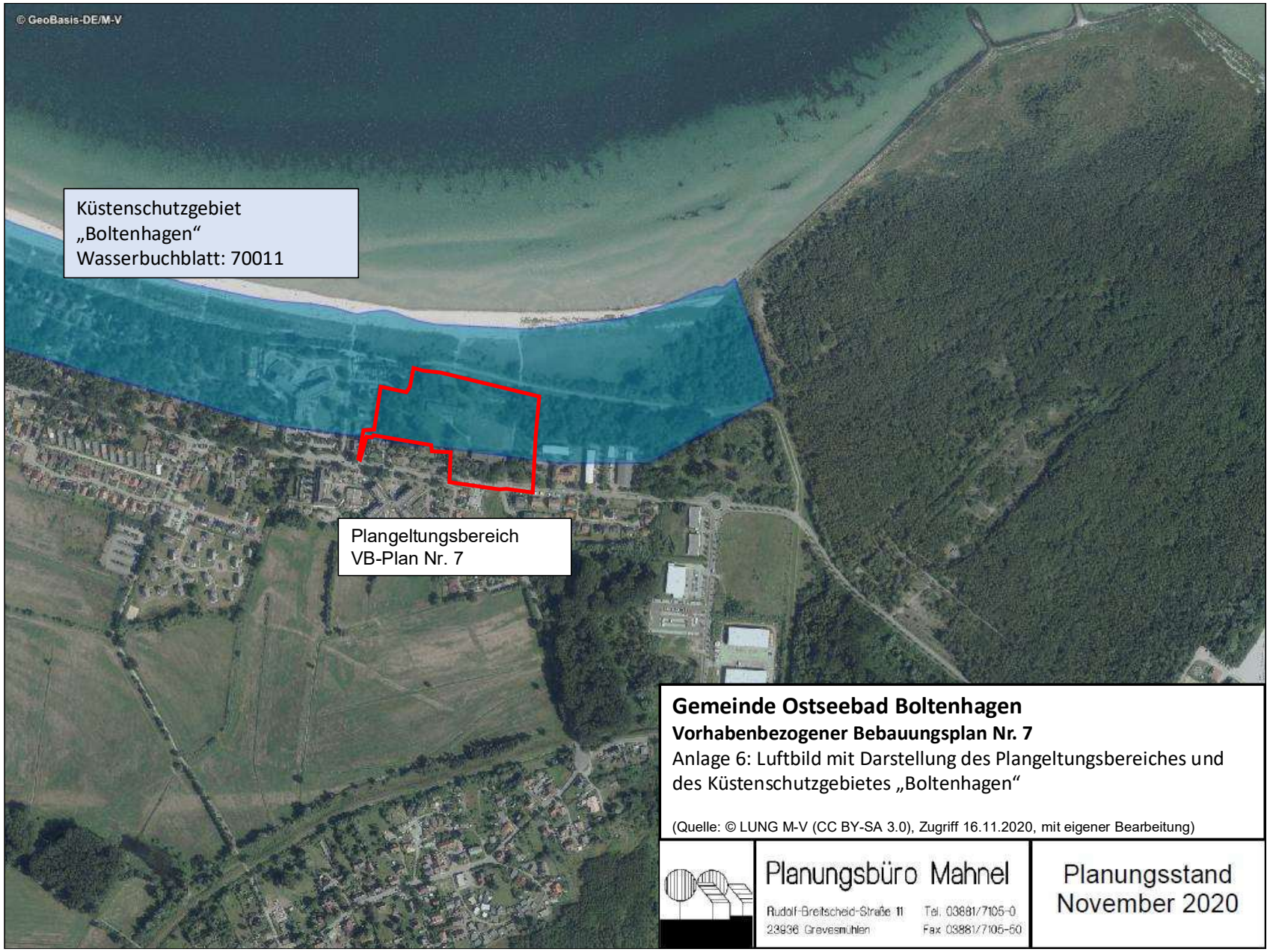
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

Anlage 5: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des NSG „Tarnewitzer Huk“

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

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

Planungsstand
November 2020



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

Anlage 6: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und des Küstenschutzgebietes „Boltenhagen“

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

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

Planungsstand
November 2020

BIOTOP- u. NUTZUNGSTYPEN (Flächen)

- Wald
- Baumgruppe, Hecke, Gebüsch
- Grünland
- Acker, Erwerbsgartenbau
- Rohstoffgewinnung
- Aufschüttung
- Wohngebiet
- Siedlung, Mischgebiet
- Produktionsanlage
- Siedlung, Freifläche
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche
- Wasserbauwerk
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Heide
- Trockenrasen
- Fließgewässer
- Stehendes Kleingewässer
- Stehendes Gewässer
- Moor und Sumpf
- Ostsee
- Bodden
- Küstenbiotope

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

Anlage 7: Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches und der Biotop- und Nutzungstypen

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

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

Planungsstand
November 2020

Thomas Franiel
ö.b.v. Sachverständiger
von der IHK zu Schwerin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Sachgebiete Gehölze, Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumsanierung und Bewertung der Verkehrssicherheit von Bäumen
Am Güterbahnhof 6 Crivitz 19089 Mobil 0172 / 60 90 133
Telefon 03863/33 40 56 Fax 03863/22 54 33 info@sv-franiel.de
IBAN: DE22 1406 1308 0101 7485 99 BIC:GENODEF1GUE
VR-Bank Mecklenburg eG St.-Nr.: 090/220/04260

Baum-Gutachten

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Tarres Resort" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
- Ergänzung

Gutachten Nr.: 2021.111.1/ BOL/16.IX./21
mit Ergänzung vom 16. September 2021

vorgelegt von:
Thomas Franiel
Am Güterbahnhof 6
19089 Crivitz
Tel. 03863-334056

19089 Crivitz, 16. September 2021

Inhalt

Seite

	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Auftrag und Auftraggeber	3
2.	Bezug	3
3.	Bewertungsstichtag	3
4.	Situationsbeschreibung	3
5.	Vorgehensweise	4
6.	Grundlagen	4
7.	zur Verfügung gestellte Unterlagen	4
8.	Vorgehensweise	4
9.	statistische Hinweise zum Baumbestand	5
10.	Baumkontrolle	5
11.	Einzelbaumbetrachtung, Eingehende Untersuchung	6
12.	Wurzelgrabung	7-9
13	Altersstruktur der Bäume	9
14.	Befunde	9-11
15.	Vorbemerkung	11
16.	Fachliche Stellungnahme zum Zustand bzw. zur	11
	Entwicklungsfähigkeit von 7 weiteren Kiefern	11
	zusätzliche Beurteilung von drei Bäumen	12
	weitere Einzel)-Beurteilungen	12
17.	Zusammenfassung	13
18.	Artenschutzrechtliche Untersuchung	13
19.	Empfehlung	14

Anhang

Protokoll Wurzelkontrolle	I,1-4
Fotodokumentation	II, 1-7
Literaturhinweise	III

1. Auftrag:

Mit der Wurzelgrabung soll zu den aufgeworfenen Fragen im Zusammenhang mit der Bebauung in Boltenhagen Stellung genommen werden.
Die Stellungnahme bezieht sich auf folgende Fragestellung:

- Aktueller Zustand und Vitalitätsbeeinträchtigungen der in Rede stehenden Eichen Nr. 816734 und 816739 sowie die Kiefern Nr. 81672 H und 81672 I
- Fachliche Stellungnahme zum Zustand bzw. zur Entwicklungsfähigkeit von 7 weiteren Kiefern (Nr. 816742, -54, -69, -70, -72, 73 und -75)
- Wurzelverlauf der genannten 2 Eichen (s.o.) und 2 Kiefern (s.o.)
- Abschätzung von Auswirkungen der geplanten Bebauung
- Mögliche Beeinträchtigungen, Aussage zu den zu erwartenden Wurzel(be-)schädigungen
- Lebenserwartung der Bäume nach/durch die Baumaßnahme (s.Pkt.13.6, Wurzelmodelle)

Auftragserteilung u. Ansprechpartner: über Planungsbüro Mahnel, vertreten durch Herrn R. Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Straße 11 in 23936 Grevesmühlen

2. aktueller Bezug:

Variantenabwägung
Einzelfallprüfung (Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG)
Ergänzende Erläuterungen auf Grund während der Planung aufgetretener Fragestellungen/erweiterter Erkenntnisse im Zusammenhang mit dem Baumbestand

3. Bewertungsstichtag:

der Tag der Wurzelgrabung am 15.06.2021

4. Situationsbeschreibung:

Für die Neugestaltung der Grundstücke sind verschiedene Varianten erarbeitet worden. Die in Rede stehenden dominanten Eichen Nr. 816734 und 816739 befinden sich unweit der Ostseeallee und sollen erhalten werden. Bei den Vorplanungen erfolgten bereits Sichtkontrollen der Gehölze auf deren Verkehrssicherheit und die Baufeldberäumung durch Entnahme von Altgebäuden, Fundamenten, z. T. der Strauchschicht, von abgestorbenen und stark geschädigten, nicht entwicklungsfähigen Gehölzen auf Grundlage der Regelbaumkontrolle usw.
Die beiden Kiefern Nr. 81672 H und 8167 I befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze, hier ist ein Fußweg geplant. Auch diese beiden, das Grundstück prägenden, Kiefern sollen erhalten bleiben.
Für das Bauvorhaben ist es wichtig den Wurzelverlauf der genannten Eichen bzw. der Kiefern zu kennen, weil entsprechende Gründungen (Unterbau) vorgesehen sind.
Die Planung erfordert neben der Bauwerksgründung die Verlegung von notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. für Schmutz-, Regen- und Trinkwasser.
Dazu sind während der Bauausführung Eingriffe im Boden- und Wurzelbereich u. a. der in Rede stehenden Eichen und ggfs. Kiefern erforderlich. Bauarbeiten im Wurzelbereich bedeuten immer Nachteile für die Bäume, zumal auf Grund der Altersspanne und zahlreicher Vorschäden an den Gehölzen nicht alle in gleichem Umfang auf die Eingriffe reagieren und kompensiert werden können (Wurzelsysteme).
Anderseits können keine Wurzeln unter tragenden Fundamenten oder Wege-, Belagsdecken verbleiben.

Aus diesem Grund wurden die Wurzelgrabungen durchgeführt. Nach den Schutzgesetzen ist der Bereich der Kronentraufe zzgl. 1,5 m als geschützter Bereich um den Baum zu betrachten. Arbeiten dürfen im Wesentlichen nur in Handschachtung durchgeführt, Wurzeln dürfen nicht gekappt werden.
Um diesen Umstand zu überprüfen erfolgte die Wurzelgrabung baggerunterstützt, um zunächst die Grasnarbe und dann den anstehenden Boden schichtweise abzutragen.
Ein weiterer Faktor ist die bereits im dritten Sommer anhaltende Trockenheit. Insbesondere die Eiche reagiert verzögert mit Vitalitätsverlust und Totholzbildung.

5. Vorgehensweise im vorliegenden Fall:

Die Bauvariante erfordert eine Bewertung umfangreicher Parameter. Grundlage bildet eine zeitnahe Baumkontrolle, um eine Übersicht über den aktuellen Baumzustand zu erhalten. Grundlage der Baumkontrolle bildete die visuelle VTA[1]-Methode visuell und vom Boden sowie die erweiterte Kontrolle nach FLL mit einfachen Werkzeugen, wie Schonhammer, Hippe, Sondierstange, aus. Dabei wurden ca. 70 Parameter abgeglichen. Insbesondere wurde nach auffälligen Merkmalen gesucht, die eine eingehende Untersuchung erforderlich machten. Diese wurden mit weiteren Untersuchungen, wie Sicht- und Wurzelgrabungen sowie Höhenkontrollen ergänzt und durch eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung abgerundet.

6. Grundlagen:

- BNatSchG 2010, § 11, §§ 13 – 17, §§ 18 – 21
- LNatSchG M-V 2002
- NatSchAG M-V 2010 §§18 u. 19 f
- Richtlinie 92/43/EWG oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie
- Ausnahmeregelung § 45 Abs. 7 BNatSchG für Eingriffe/Grundlage ist eine Ausnahmegenehmigung nach dem Alleenschutzgesetz und die Erläuterungen der o. g. Fragen
- Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG für Eingriffe und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
- Grundlagen für die Baumkontrolle/Baumgutachten Richtlinien für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün, Ausg. 2002;
- BGB – Eigentumsverpflichtung, Verkehrssicherungspflicht
- ZTV Baumpflege Ausgabe 2017
- ZTV Baum-STB 04 Ausgabe 2004 (ZTV u. Richtlinien für Baumpflegearbeiten im Straßenbau)
- Richtlinie zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen (Baumkontrollrichtlinie Ausgabe 2004)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege-Abschn. 4 (RAS-LP 4), Ausg. 1999
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002;

7. Zur Verfügung gestellte bzw. erstellte Unterlagen:

- Beobachtungsbericht aus vorheriger VTA-Kontrolle
- Einzelfallbezogene SIA-Statische Integrierte Analyse(n)
- Dokumentation der Sichtgrabungen und sonstige Untersuchungsergebnisse, Fotodokumentation

[1] **VTA** als Stand der Technik für **Baumkontrollen**. (14.5.2013) Die Visual Tree Assessment (**VTA**)-**Methode**(*) ist eine systematische Baumkontrollmethode. Sie interpretiert die Körpersprache der Bäume, hilft deren Warnsignale zu deuten, Defekte zu bestätigen und zu vermessen und dies alles mit Versagenskriterien zu bewerten.

8. Übersicht zur weiteren Vorgehensweise der Untersuchungen:

- FLL-Sichtkontrollen/Beobachtungsbericht aus aktueller Regelbaumkontrolle mit Einzelfallbezogenen SIA (Statisch Integrierter Analyse)
- Sichtgrabung
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchungen
- Wurzelgrabungen/Wurzelprotokolle

9. Statistische Hinweise zum Baumbestand / Begriffserklärung Sichtkontrolle:

Am Standort handelte es sich um Altbäume.
Die Kontrollen, Eingehenden Untersuchungen, Sicht- und Wurzelgrabungen sowie Artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen wurden am 15.06.2021 in der Zeit von 9:30 bis 12:30 Uhr nur für die vom Planungsbüro genannten Bäume im vorliegenden Schriftstück durchgeführt. Die Wurzelgrabungen erfolgten u. a. mit Unterstützung eines Mitarbeiters des Bauhofes Boltenhagen (Herrn Kleve, Baggerführer).

10. Baumkontrolle

10.1 VTA/FLL – Sichtkontrollen, Begriffserklärung

Die qualifizierte Sichtkontrolle orientiert sich an dem Erkennen von Merkmalen, Schad-Symptomen und Defekten und nachfolgender Interpretation, welche inzwischen weltweit Anerkennung gefunden hat. Bäume versagen, wenn äußere Belastungen Spannungszustände bewirken, die über eine kritische Bruchspannung hinausgehen. Baumdefekte, wie z.B. Baumpilze, Faulhöhlen oder Risse bewirken bei entsprechender Ausdehnung lokale Spannungserhöhungen, welche der Baum durch adaptives Wachstum auszugleichen versucht.
Es wurde zuerst eine aktuelle Sichtkontrolle mit objektivem und umfassendem Ansatz in Anlehnung an VTA- bzw. der weiter entwickelten FLL-Baumkontrollrichtlinien erstellt. Hilfsmittel waren Hippe, Sondierstab und Schonhammer. Daran anschließend erfolgten intensive, vertiefende, verletzungsfreie, abschnittsweise Einzelkontrollen und schließlich technische Messungen. Deuten Symptome bei der qualifizierten Sichtkontrolle auf Schäden hin, so hat eine weiterführende eingehende Untersuchung zu erfolgen. Durch den Einsatz von Diagnosegeräten werden im Rahmen der qualifizierten Sichtkontrolle Defekte und Defektsymptome verifiziert.

Es wurde auch gleich eine Klärung über die Besiedlung, also eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit durchgeführt; es erfolgt nur eine Beurteilung in einer Kategorie (entweder AVU[2] oder EU[3]).

Hinweis zur Wiederauffindbarkeit bei der Baumansprache:
Der Unterzeichner kennzeichnete die Bäume vor der Erst-Kontrolle vorab mit arbotag©-Baumplaketten, um eine eindeutige und schnelle Wiederauffindbarkeit der Bäume zu gewährleisten. Die geo-verorteten Daten wurden in einem Lageplan verarbeitet.
Die Stammdurchmesser wurden in 1 m Höhe über OKB ermittelt.

10.2 Baumkontrolle, Auswertung

Hilfsmittel für die Regelbaumkontrolle waren Schonhammer, Kamera, skalierter Sondierstab, Binokular, ein Messer sowie ein Maßband. Bei der Baumkontrolle wurde parallel auch auf Schlüsselstrukturen geachtet und wenn möglich, die Frage einer Besiedlung beantwortet.

[2] AVU = artenschutzrechtliche Voruntersuchung
[3] EU = Eingehende Untersuchung

Hinweis:
Der Unterschied zwischen der Sichtgrabung und Wurzelgrabung besteht in der Art der Ausführung. Während die Sichtgrabung von Hand an den Wurzelanläufen per Hand- oder Grabespaten ausgeführt wird um Pilzbefall oder Splintfäule freizulegen, wird die Wurzelgrabung in Handschachtung oder baggerunterstützt (Minibagger mit 40er Löffel) zum Auffinden von Wurzeln bzw. Wurzelverläufen angewendet. Zusätzlich wurde ein Impulsschallgerät zur Wurzelortung vorgehalten.
Die Angaben der Abbildungen beziehen sich auf die Anlage Fotodokumentation I

11. Eingehenden Untersuchungen/allgemeine Einzelbaumbetrachtung:

Die Stieleiche - *Quercus robur (ID-Nr.* **816734***)* mit Stammdurchmesser von 103 cm sowie der Höhe von ca.24 m, mit Kronendurchmesser von 21 m weist die Vitalitätsstufe 2 nach Roloff[4] auf. Weitere Merkmale sind die verstärkten Stammanläufe, Astungs- und Rindenschäden, ein Zwiesel, und Totholz.
Das Baumumfeld war zum Kontrolltag von Wildkraut bewachsen, Konkurrenzgehölze wurden vor der Kontrolle entfernt. Die Klopfprobe verlief negativ, es wurde kein Hohlklang festgestellt. Die Sondierung ergab ebenfalls ein negatives Ergebnis; es wurden keine Einstichtiefen aufgenommen.
Der Baum war zum Bewertungsstichtag auf Grund des Totholzes nicht verkehrssicher.
Als Ergebnis der Baumkontrolle vom 15.06.2021 wurde eine Kronenpflege gem. ZTV, inhaltlich wie in den Pkt. 3.2.2 beschrieben, empfohlen.

Die Stieleiche - *Quercus robur (ID-Nr.* **816739***)* mit Stammdurchmesser von 130 cm sowie der Höhe von ca.24 m, mit Kronendurchmesser von 21 m weist die Vitalitätsstufe 2 nach Roloff auf. Weitere Merkmale sind die verstärkten Stammanläufe, Stammneigung, Stammaustriebe, Astungs- und Rindenschäden, anfänglicher Schwefelporlingsbesatz[5] (s. Abb.18) ein Zwiesel, Astausbrüche, eine etwas lichte Krone und Totholz.

---

[4] Vit. n. Roloff: Schadstufe (SST) 0=0-10%; SST1=15-25%; SST 2=30-60%; SST 3=65-95%; SST 4=100%

[5] *aus einer ergänzenden fachlichen Stellungnahme der Unterzeichners vom 01.07.2021 per email:…* "Der Schwefelporling *(Laetiporus sulphoreus)* dringt über Wunden in den Stamm ein und verursacht eine intensive Braunfäule, durch die die Bruchsicherheit erheblich beeinträchtigt werden kann. Bei der Eiche wird das Kernholz zersetzt, wobei es eine würfelartige und bröckelige Konsistenz erhält, während das Splintholz nicht bzw. erst in einem späteren Stadium befallen wird.

Die aktuelle Einschätzung:
Der Befall ist in diesem Jahr festgestellt worden. Sobald ein Pilzfruchtkörper auftritt, liegt ein Befall bereits schon länger vor. An der betroffenen Stelle ist die Restwand gleich ´Null´. Die betroffene Fläche war zum Bewertungsstichtag etwa 8x 6 cm groß. Ein Befall im letzten Jahr lag nicht vor. Der Schwefelporling hinterlässt nach dem Abfallen vom Stamm/der Schnittwunde arttypische Anhaftungsstellen. Die Pilzfruchtkörper erscheinen nicht in jedem Jahr.

Bewertung:

Das Baumumfeld war zum Kontrolltag von Wildkraut bewachsen, Konkurrenzgehölze wurden vor der Kontrolle entfernt. Die Klopfprobe verlief negativ, es wurde kein Hohlklang festgestellt. Die Sondierung ergab ebenfalls ein negatives Ergebnis; es wurden keine Einstichtiefen aufgenommen.
Der Baum war zum Bewertungsstichtag auf Grund des Totholzes nicht verkehrssicher.
Als Ergebnis der Baumkontrolle wurde eine Kronenpflege gem. ZTV, inhaltlich wie in den Pkt. 3.2.2 beschrieben, empfohlen.

Auf Grund der weiteren Planung war es unabdingbar notwendig den genauen Wurzelverlauf an dieser Stelle zu kennen.

Es bestand jedoch auf Grund der weiteren Planung ein Wissensbedarf hinsichtlich des Wurzelverlaufes bzw. ob z.B. die Zufahrt mit Gründung und entsprechendem Unterbau wie geplant an dieser Stelle erstellt werden kann oder ob und in welcher Weise Baumentnahmen der Kiefern im westlichen Planbereich Nr.816754, 816769, 816770, 816772, 816773 und 816775 Auswirkungen auf das weitere Baumumfeld, insbesondere für die freigestellten verbleibenden Bäume mit den laufenden Nummer 816768 (Robinie), 816756 (Kiefer) und 816755 (Birke), haben. Hierzu sind ergänzende Aussagen und weitergehende Beurteiluneng erforderlich; die Fragestellungen werden im Folgenden bearbeitet.

Die Kiefern mit der ID-Nr.81672.I-H-G befinden sich am östlichen Grundstückrand, z.T. in einem Gehölzstreifen. Kiefer Nr. -I ist die nördlichster, Nr. -G ist der südlichste der 3 Kiefern, ungefähr auf einer Linie liegend.

Die Kiefer - *Pinus sylvestris (ID-Nr.* **81672 I***)* mit Stammdurchmesser von 55 cm sowie der Höhe von rund 21 m, mit Kronendurchmesser von 8 m weist die Vitalitätsstufe 2 nach Roloff auf. Weitere Merkmale sind die verstärkten Stammanläufe, Stammneigung, Astausbrüche und eine etwas lichte, einseitige Krone mit Totholzanteil. Das Baumumfeld wurde zum Kontrolltag mit Wildkraut und Konkurrenzgehölzen freigemäht. Die Klopfprobe verlief negativ, es wurde kein Hohlklang festgestellt. Die Sondierung ergab ebenfalls ein negatives Ergebnis; es wurden keine Einstichtiefen aufgenommen.
Der Baum war zum Bewertungsstichtag auf Grund des Totholzes nicht verkehrssicher.
Als Ergebnis der Baumkontrolle wurde eine Kronenpflege gem. ZTV, inhaltlich wie in den Pkt. 3.2.2 beschrieben, empfohlen.

Die Kiefer - *Pinus sylvestris (ID-Nr.* **81672 H***)* mit Stammdurchmesser von 70 cm sowie der Höhe von rund 19 m, mit Kronendurchmesser von 9 m weist die Vitalitätsstufe 2 nach Roloff auf.

Die Klopfprobe verlief negativ. Der gefundene Pilzfruchtkörper war klein und einjährig. Der Befall ist zum Bewertungsstichtag nur unten festgestellt worden und betrifft bislang keine Äste.

<u>Empfehlung</u>:
Der pilzliche Zersetzungsprozess läuft eher langsam ab. Es sind 1x jährlich regelmäßige Baumkontrollen im Wechsel von belaubt und unbelaubt durchzuführen. Es besteht im Moment keine Gefahr, zumal der Holzkörper zum Bewertungsstichtag keine Anzeichen einer Zerbröselung aufweist.“

Weitere Merkmale sind die verstärkten Stammanläufe, Stammneigung, Astungs- und Rindenschäden, Astausbrüche und eine etwas lichte Krone mit Totholz.
Auch hier wurde das Baumumfeld zum Kontrolltag mit Wildkraut und Konkurrenzgehölzen freigemäht. Die Klopfprobe verlief negativ, es wurde kein Hohlklang festgestellt. Die Sondierung ergab ebenfalls ein negatives Ergebnis; es wurden keine Einstichtiefen aufgenommen.
Der Baum war zum Bewertungsstichtag auf Grund des Totholzes nicht verkehrssicher.
Als Ergebnis der Baumkontrolle wurde eine Kronenpflege gem. ZTV, inhaltlich wie in den Pkt. 3.2.2 beschrieben, empfohlen.

Die Kiefer - *Pinus sylvestris (ID-Nr.* **81672 G***)* mit Stammdurchmesser von rund 63 cm, der Baumhöhe von etwa 20 m, mit Kronendurchmesser von 8 m weist die Vitalitätsstufe 2 nach Roloff auf. Weitere Merkmale sind verstärkte Stammanläufe, geringe Stammneigung, Astungs- und Rindenschäden, eine etwas lichte Krone mit Totholzanteil und Totholzreststummel nach Astabbruch.
Auch hier wurde das vergleichbare Baumumfeld zum Kontrolltag mit Wildkraut und Konkurrenzgehölzen vorher freigemäht. Die Standortbedingungen bezüglich des Bodens sind ähnlich wie bei den zuvor genannten Kiefern -I und -H, u. a. mit geringer Humusdecke und anstehendem Sandboden; der Baum hat sich durch Wildaussaat am Standort etabliert und hat in den letzten 30 Jahren, wie die zuvor beschriebenen Kiefern, keine Baumpflegemaßnahme erhalten. Die Klopfprobe verlief negativ, es wurde kein Hohlklang festgestellt. Die Sondierung ergab ebenfalls ein negatives Ergebnis; es wurden keine Einstichtiefen aufgenommen.
Eine Sichtgrabung wurde auf Grund des bis dahin belegten Negativbefundes nicht durchgeführt.
Der Baum war zum Bewertungsstichtag auf Grund des Totholzes nicht verkehrssicher.
Als Ergebnis der Baumkontrolle ist eine Kronenpflege gem. ZTV, inhaltlich wie in den Pkt. 3.2.2 beschrieben, zu empfehlen.

12. Wurzelgrabungen

12.1 allg. Betrachtungen/Wetterhinweise/:

Die Grabungsarbeiten erfolgten am 15.06.2021 in der Zeit von 9.30 – 12.30 Uhr.

Zum Vor-Ort Termin der Wurzelgrabung wurde an einer einzelnen freigelegten Starkwurzel eine Wurzelbehandlung (s. Fotodokumentation) durchgeführt. Dazu wurden zunächst Lage, Größe und Anzahl der betroffenen Wurzeln erfasst. Weiterhin erfolgte ein glättender, scharfer Schnitt mittels Rosenschere und dann die Wundversorgung mit einem Spezial-Substrat mit natürlichen Inhaltsstoffen, u.a. mit *Miccrorhizza*- und *Trichoderma*-Kulturen, sofern erforderlich.

Grundlage der baggerunterstützten Wurzelgrabungen waren die Ergebnisse der aktuellen Regelkontrolle des Baumkatasters.
Der Fokus der Grabung lag zunächst in der Dokumentation der Wurzelverläufe und damit in der Machbarkeit der Bau- und Planungsvariante.

12.2 Allg. statische Hinweise zum Durchmesser gekappter Wurzeln:

Das Durchtrennen von Wurzeln kann unter Umständen für den Baum ein statisches Problem darstellen und ist für die Beurteilung damit relevant. Wurzelverletzungen nach Durchtrennung von Haltewurzeln, durch Pilzbefall, Fraßschäden durch Nager, nach Sturmeinwirkung, Havarie durch Aufprallschäden oder weiteren Ursachen liegen in der Regel unter der Erdgleiche, also im nicht sichtbaren Bereich und können visuell nicht eingeschätzt werden. Das Erkennen ist nicht möglich, wenn z.B. die Kontrolle später erfolgt bzw. eine biologische Baubegleitung mit der Möglichkeit zur unverzüglichen Behandlung beschädigter Wurzeln oder besser der frühzeitigen Verhinderung von Wurzelverletzungen unterbleibt, kann oft nur durch frühzeitige Hinweise oder im späteren Stadium bei Auftreten von Pilzfruchtkörpern entsprechend gehandelt werden.

Häufig wird dem Kappen von Wurzeln keine Bedeutung beigemessen, wenn nur ein, zwei Wurzeln betroffen sind. Manchmal sind genau diese Wurzeln zugseitig notwendige Haltewurzeln. Schwierig wird auch die Beurteilung, wenn mehrere Beteiligte an verschiedenen Baumaßnahmen potentielle Schädiger sein können und keine Dokumentation vorliegt.
Die Zug- bzw. Haltekraft von Wurzeln ist abhängig von der Bodenart, der Körnung, dem Zustand des Bodens und des Wasseranteiles im Boden (wie z.B. hochanstehendes Grundwasser, plötzliche hohe Niederschläge und große Windgeschwindigkeiten) sowie der Länge der unversehrten verdickten Wurzeln, der Form der Wurzel (Zylinder oder Konus[6]) des Hebelarmes, der sich aus der Baumhöhe ergibt. In der Regel ist der Boden durch das Dickenwachstum der Wurzeln verdichtet und die Wurzeln selber bilden durch Abzweigen sogenannte Schlingen und verankern sich im Boden. Wird die Haltekraft der Wurzeln durch wiederholte Zugbelastung in durch Niederschläge reichlich aufgeweichtem Boden bis zur Belastungsgrenze angespannt, lösen sich die Schlingen der Wurzeln auf und ergeben ein schlingenloses glattes Halteseil, wodurch der Halt verloren geht und nachfolgend das Versagen eingeleitet wird.
Somit kann die potentielle Haltekraft der gleichen Wurzel in weichem Boden niedriger ausfallen, im Vergleich zum festen trockenen Boden.
Die Zugfähigkeit von Wurzeln kann berechnet werden durch die Formel: $\pi * R^2 * ST^7 = FR$
und gibt die Duktilität als Maß der plastischen Verformung im Verhältnis von Spannung und Dehnung wieder. Während in Stammnähe höhere Festigkeiten und Steifigkeiten vorherrschen, versagen stammferne Wurzeln „duktiler"; die Holzfasern lösen sich unter Zug nicht abrupt auf Grund von vorherigen Versprödungen z.B. durch Weiß- oder Braunfäule, sondern versagen allmählich.

12.3 Vorbemerkung:

- Insgesamt wurde der Wurzelraum auf jeweils 6 lfd.-m aufgegraben.
- bei Eiche 816734 erfolgte eine zusätzliche Grabung von 2,8 m Länge um 90° versetzt.
- konnte die angestrebte Grabungstiefe von 55 cm bei den Kiefern und 85 cm bei den Eichen auf Grund von Einwurzelungen nicht erreicht werden, so sollte die Grabung abgebrochen werden.
- sofern leichte Wurzelbeschädigungen in Folge der aktuellen Grabung eintreten würden, sollten diese mit Spezialsubstrat u.a. mit *Mykorrhiza*- und *Trichoderma*-Beimengungen direkt erstversorgt werden (entsprechendes Substrat wurde vorgehalten)
- es sollten auch ältere Wurzelbeschädigungen bzw. Füllbodenanteil sowie inhomogene Bodenbeschaffenheiten erfasst werden.

Um Wurzeln besser sichtbar zu machen hielt der Unterzeichner weißes Kreidespray vor.

Die Wurzelgrabungen sollten wiederum den Beleg liefern, ob und wie die Wurzeln verteilt sind: sofern Wurzelfunde belegt werden konnten, sollte diese Erkenntnis eine Prognose für die weiteren Arbeiten ergeben, die wiederum in die Empfehlung für die Planungen münden sollten. Aus den Befunden können nun nicht nur sehr genaue Voraussagen zur Wurzelausbreitung abgeleitet werden, sondern es wurden darüber hinaus noch Details erkennbar, die mögliche Grundlagen und Entscheidungen mitprägen dürften.

12.4 Hinweise zu Beschädigungen im Wurzelbereich.

[6] Quelle: Mattheck, Wurzellänge / Auszugskraft
[7] T= ensiles trength; Duktilität ist die Eigenschaft eines Werkstoffs, sich unter Scherbelastung vor einem Bruch dauerhaft plastisch zu verformen. Glas hat eine sehr niedrige Duktilität. Daher bricht es ohne erkennbare Verformung. Baustahl hingegen verformt sich um mehr als 25 %, bevor er reißt.

Jede Wurzelgrabung - Kabel- und Versorgungsschächte sind da besonders einzuordnen- führt zu Schäden im Wurzelbereich; das korrespondiert mit den Erkenntnissen, die oberirdischen Baumteile betreffend: wird auf die Rinde eines Stammes massive Kraft durch z.B. einen Stoß oder Schlag ausgeübt, führt dieses in der Folge immer zu einer Verbräunung mit nachfolgender Fäule. Hier ist es nur die Frage, ob der Baum schneller wächst bzw. Gewebe um die Schadstelle kompartimentiert wird, als sich die Fäule ausbreiten kann.
Eine durchtrennte Wurzel kann wieder austreiben, jedoch, sofern es sich um eine Haltewurzel handelt, diese Funktion mit der gleichen Intensität nicht wieder aus-, bzw. erfüllen.
Tritt eine Fäule ein, wandert diese ungefähr mit einer Geschwindigkeit von 5 cm / Jahr auf den Stammfuß zu, nachdem ggfs. Wurzeln unachtsam beschädigt wurden und keine optimale Wundversorgung stattfindet. (weitere Faktoren sind der Zeitpunkt der Schädigung, die Baumart, das Alter, Vorschäden, die genetische Disposition, die vorherrschenden Klimabedingungen wie Trockenheit am Standort, zusätzliche Stressfaktoren usw.)

12.5 Wurzel-Modelle der Stieleiche (700 J – Stadt max.250 J – Straße 165 J.)

Eichen sind Tiefwurzler in den ersten 30 – 50 Jahren ist die Pfahlwurzel stark ausgeprägt, welche etwa 1,5 m in den Boden eindringt. Vom 30. Lebensjahr an bildet die Eiche sehr kräftige Seitenwurzeln, aus denen schwächere Senker entspringen und in die Tiefe gehen. In der Altersphase zeigt sich ein echtes Herz-Senkerwurzelsystem, wobei die Pfahlwurzel deutlich zurücktritt. Die starken Senker der Trauben-Eichen gehen 2 m tief und erschließen wie Tanne, Stiel-Eiche, Rot-Eiche, Hainbuche und Zitter-Pappel selbst sauerstoffarme Unterböden. Auffallend ist der geringe Feinwurzelanteil. So unterschiedlich die Wurzelsysteme sind, sind auch mögliche Reaktionen auf Eingriffe im Wurzelraum.

12.5 Wurzel-Modelle der Waldkiefer (700 J – Stadt max.250 J – Straße 145 J.)

Kiefern sind Pfahlwurzler; die Wurzeln dringen etwa 3 bis 4,5 m je nach Bodenart (letzte Angabe für Lößboden) in den Boden ein. Die mittlere Eindringtiefe in Sandboden liegt bei 47 cm, auf sandig-kiesigen Böden bei 1,89 m. Auffallend ist der geringe Feinwurzelanteil. So unterschiedlich die Wurzelsysteme sind, sind auch mögliche Reaktionen auf Eingriffe im Wurzelraum.

12.6 Betrachtung zur Wurzelgrabung und Wurzelkappungen:

Die Beobachtungen geben unter anderem Hinweise darauf, dass sich die Regenerationsfähigkeit von durchtrennten Wurzeln, d.h. das Vermögen Adventivwurzeln auszubilden, beim Übergang vom Schwachwurzel- in den Grobwurzelbereich deutlich verändert. Dies unterstreicht die Bedeutung der Hinweise aus den Regelwerken, stärkere Wurzeln nicht zu durchtrennen, sondern nach Möglichkeit unversehrt zu lassen. Im Versuch regenerierten Wurzeln mit stärkeren Durchmessern nicht nur sehr viel langsamer als dünnere Wurzeln, sondern darüber hinaus auch mit einer demgegenüber deutlich geringeren Anzahl von neu gebildeten Adventivwurzeln an den Schnittstellen. Zusätzlich zeigte sich, dass nicht alle Baumarten auf einen Rückschnitt von etwa gleich starken und gleich alten Wurzeln in demselben Maße reagieren, was die Notwendigkeit einer differenzierten Abschätzung der Folgen von geplanten Eingriffen im Wurzelbereich verschiedener Baumarten hervorhebt.

13. Altersstruktur der Bäume

Die Lebenserwartung der Eiche kann bis zu dem Zeitpunkt bis zu der Überplanung als lang-langfristig beschrieben werden. Durch die neue Zielsetzung sind auch die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erhöht. Durch mehr Frequentierung des Baumumfeldes in Zukunft durch Besucher, Mieter, Eigentümer und Nutzer der Flächen ist von einer höheren Priorität die Verkehrssicherheit betreffend, auszugehen.

14. Befunde:

Eiche Nr. 816734
Zunächst wurde eine Grabungstiefe von 85 cm Tiefe angestrebt. Um diese zu erreichen wurde der vorhandene Boden in Schichten von 2 bis 7 cm abgezogen. Die Abstände wurden durch einen Vermesser mit Bodenpflöcken markiert und verbindlich kenntlich gemacht. Die einschlägigen Regelwerke bestimmen, den Schutzbereich als Kronentraufe zzgl. 1,5 m als Maß für den Abstand. Der Abstand zum Baum zu Beginn betrug 10,5 m bei einer Grabenlänge (Ri. N/S) von 6 m zzgl. 2,8 m, im rechten Winkel abzweigend Richtung Osten.

Querschlag:
In dem knapp 9 m langen Querschlag wurde bis zu einer Tiefe von 0-20 cm humoser Oberboden ohne Einwurzelungen abgetragen. Gefundene Wurzeln konnten der Strauch- und Krautschicht zugeordnet werden, so z.B. Robinienwurzeln über den arttypischen Geruch.
Es folgte eine Schicht von 20 – 70 cm Mächtigkeit, ein inhomogener Boden, z. T. mit Ziegelsteinen und Ziegelbruch Betonresten und Kieselsteinen mit Durchmesser von 25-30 cm versetzt. Auch hier wurde keine Wurzel vorgefunden.
In der Tiefe von 80 - 85 cm wurden keine Wurzeln gefunden. Die Bodenschicht bestand aus reinem Sand (Kies).

Zusätzliche Befunde:
Es wurde ein bitumenummanteltes Kabel in 55-60 cm Tiefe gefunden; ein weiteres Kupferkabel, grau ummantelt wurde im 2. Querschlag in 25 cm Tiefe gefunden.
Alle freigelegten Wurzeln konnten der Eiche mit der ID-Nr. 816733, welche bereits zur Fällung bestimmt wurde, anhand der Dickung bzw. Verjüngung ohne Ausnahme zugeordnet werden.

Eiche Nr. 816739
Zunächst wurde wieder eine Grabungstiefe von 85 cm Tiefe angestrebt und der vorhandene Boden in Schichten von 2 bis 7 cm abgetragen. Die Abstände wurden durch einen Vermesser und Bodenpflöcke markiert und verbindlich kenntlich gemacht. Die einschlägigen Regelwerke bestimmen den Schutzbereich als Kronentraufe zzgl. 1,5 m als Maß für den Abstand. Der Abstand zum Baum zu Beginn betrug 10,5 m bei einer Grabenlänge (Ri. W/O) von 6 m zzgl. 2 m zwischen zwei Birken.

Querschlag:
In dem ca.8 m langen Querschlag wurde bis zu einer Tiefe von 0-15 cm humoser Oberboden ohne Einwurzelungen vorgefunden. In einer Tiefe von 20 – 60 cm wurden zertrümmerte Dachsteine aus Betonbruch freigelegt. Einzelne freigelegte Wurzeln konnten der Strauch- und Krautschicht zugeordnet werden, so wiederum Robinienwurzeln über den arttypischen Geruch.
In der Grabungs- und Schichttiefe von 60 – 70 cm Mächtigkeit wurden Birkenwurzeln, jedoch keine Eichenwurzel gefunden.
In der Tiefe von 70 - 80 cm wurden keine Wurzeln gefunden, jedoch anstehender Seesand.

Zusätzliche Befunde
Es wurde ein Kabel auf Höhe von Birke Nr. 816741 freigelegt; daneben befand sich der Reststubben eines Telegraphenmastes.

Vorbemerkung/Hinweis: es soll ein Verbindungsweg entlang der Grundstücksgrenze in mäandernder Form erstellt werden. Die Windungen orientieren sich an den Kronenradien der Kiefern. Aus diesem Grund erfolgte eine bogenförmige Grabung. Auf Grund der Nutzung als Fußweg wird eine geringere Unterbautiefe benötigt. Die Grabungstiefe lag bei 55 cm.

Kiefer Nr. 81672 H
Zunächst wurde eine Grabungstiefe von 50-55 cm Tiefe angestrebt. Der vorhandene Boden wurde wiederum in Schichten von 2 bis 7 cm abgezogen. Der Abstand der Grabung vom Stamm wurde durch den geplanten Weg bestimmt. Die Abstände wurden dem Vermessungsplan entnommen und durch den Unterzeichner per Markierungsspray gekennzeichnet. Der Abstand zum Baum betrug 4,5 m bei einer Grabenlänge (Ri. N/S) von 6 m im Bogenradius verlaufend.

Querschlag:
In dem ca.6 m langen Querschlag wurde bis zu einer Tiefe von 0-10 cm humoser Oberboden Einwurzelungen durch Feinwurzeln vorgefunden. Die nächste Grabungseinheit erfolgte in einer Tiefe von 10 – 55 cm, wo auch nicht durchwurzelter anstehender Seesand vorhanden war. In 35 cm Tiefe wurden 2 Grobwurzeln mit Durchmesser von 2 cm sowie 1 Grobwurzel von 3 cm freigelegt und baumpflegerisch behandelt.

Kiefer Nr. 81672 -I
Wiederum wurde eine Grabungstiefe von 50-55 cm Tiefe angestrebt und der vorhandene Boden in Schichten von 2 bis 7 cm abgetragen. Der Abstand der Grabung vom Stamm wurde wie zuvor durch den geplanten Weg bestimmt. Die Abstände wurden dem Vermessungsplan entnommen und durch den Unterzeichner per Markierungsspray am Boden gekennzeichnet. Der Abstand zum Baum betrug 4 m bei einer Grabenlänge (Ri. N/S) von 6 m im Bogenradius verlaufend.

Querschlag:
In dem ca.6 m langen Querschlag wurde in einer Tiefe von 0-25 cm mit humosem Oberboden Einwurzelungen durch diverse Wurzelgrößen vorgefunden. Eine Starkwurzel von 6 cm wurde im Abstand von 4 m zum Stamm beim Aushub abgeknickt. Die Wundstelle wurde baumpflegerisch behandelt.
Die nächste Grabungseinheit erfolgte in einer Tiefe von 25 – 55 cm, wo nicht durchwurzelter anstehender Seesand vorgefunden wurde.

Kiefer Nr. 81672 -G
Auf Grund der vergleichbaren Bedingungen vor Ort (s. a. Pkt.11, S.7), wurde keine zusätzliche Wurzelgrabung durchgeführt. Auch hier ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Wiederholung der Ergebnisse zu rechnen.

So kann ein Weg wie geplant gebaut werden, wenn z.B. bei Auffinden von Wurzeln, die Bettungsschicht/der Unterbau in der Schichtstärke verringert oder z. B. die Lage oder Gradiente des Weges entsprechend verändert/umgeplant, d. h., verlagert wird. Weiterhin ist objektiv gesehen mit den Jahren mit Verwerfungen im Pflasterbereich zu rechnen; diese können in der Regel jedoch durch Aufnehmen der Steine in Verbindung mit einer Angleichung/Ausgleich der Bettungsschicht und durch eine Neuverlegung der Belagssteine kurzfristig und kostengünstig behoben werden. Kiefernwurzeln legen jedoch nicht die gleiche Aggressivität wie z.B. Weidenwurzeln zu Tage.
Zu beachten sind die Hinweise der ZTV-Baumpflege, nach der keine Wurzeln ab Durchmesser 2 cm und größer abgetrennt werden dürfen. Das ist besonders in windintensiven Bereichen und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit bei Auftreten von Starkwinden zu beachten.

15. Vorbemerkung
Der Standort stellt eine hohe Anforderung an die Verkehrssicherheit für den Verkehr und die Anwohner.

Die Wetterbedingungen sind in den letzten drei Jahren (2018/2019/2020 bis heute (2021) von z.T. überwiegender Trockenheit geprägt, was zusätzlich Auswirkungen auf den Gesundheitszustand der Gehölze, insbesondere der Kiefern hat und sich bei den Eichen erst zeitlich, bis zu 3 Jahren verzögert, zeigt.
Jeder weitere Eingriff verschlechtert den Zustand der Gehölze, wenn dazu Trockenheit und zusätzliche Verletzungen und Unwägbarkeiten kommen. Mit zunehmendem Alter wird die biologische Amplitude der Varianz der Bäume kleiner.

16. Fachliche Stellungnahme zum Zustand bzw. zur Entwicklungsfähigkeit von 7 weiteren Kiefern

Vorbemerkung:
Die nachfolgend aufgeführten Kiefern Nr. Nr. 816742, -54, -69, -70, -72, 73 und -75 befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze zur bestehenden Bebauung.

Insbesondere der Bestand aus den Baum-Nr.816772, 816769, 816770, 816773 und 816775 befinden sich in einer Reihe. Allein Baum Nr. 816768 bliebe an der südwestlichen Ecke übrig. Genauso verhält es sich mit der südlichen Grenze zur Straße. Nach den bisherigen Planungen sollen u. a. die Bäume mit der Nr. 816767, 816766, 816764, 816762, 816761, 816760, 816758, 816757, 816752, 816751, 816749, soweit noch vorhanden, entnommen werden. Das bedeutet, dass sich auch hier das Baumumfeld für die verbleibenden Bäume 816756, 816755 und 816754 wiederum zum Negativen verändern würde.

Die Erstkontrolle erfolgte im Januar 2019. Seitdem hat sich der Gehölzbestand deutlich verändert. So sind einzelne Terminaltriebe bzw. Starkastausbrüche oder eine Kombination aus beiden Defekten in den Kronen zu verzeichnen. Daneben wurden auch Bäume entnommen oder mussten, nachdem sie abgestorben waren, zwischenzeitlich zur unmittelbaren Gefahrenabwehr entnommen werden. Durch die notwendigen Baumentnahmen hat sich einerseits das gesamte Baumumfeld zum Negativen für die verbliebenen Bäume (in diesem Fall die ´Kiefern´ an der westlichen Grenze) verändert und anderseits zu den in der Zwischenzeit eingetretenen Ausbrüchen geführt. Durch die erheblichen Ausbrüche - in einzelnen Fällen sind sogar noch frei hängende Äste in den Kronen vorhanden – ist die Anfälligkeit der Bäume gegenüber Windbruch gewachsen. Da die Bäume zusammen aufgewachsen sind, ist die Schutzwirkung durch die Einzelbaumentnahme bzw. Skelettierung einzelner Kronen stark eingeschränkt oder komplett verloren gegangen. Die Folge sind vorzeitiger Abgang einzelner Gehölze, Verlust der Stand- und /oder Bruchsicherheit, wodurch die Verkehrssicherheit in Frage gestellt ist oder nicht wieder hergestellt werden kann. Bei Verlusten von > 40% (entspricht einem wirtschaftlichen Totalschaden) in der Folge von Wind-(Orkan)-Einwirkung in Kombination mit der Trockenheit der letzten drei Jahre ist eine erfolgversprechende Entwicklung auch durch das Alter und den Grad der Schädigung am Standort nicht mehr gegeben.
Aus diesem Grunde wurde auf weitere Untersuchungen an den in Rede stehenden Kiefern, insbesondere auf Wurzelgrabungen verzichtet, weil für die Bäume keine Reststandzeit auf Grund der Gefahrenlage gegeben ist.

Was ist nun an Erkenntnisgewinn entstanden und was sind die Konsequenzen?
Die bis auf Weiteres belassenen Bäume mit der ID-Nr.816768, 816756 und 816754 sind freigestellt und weisen zudem umfangreiche Defekte auf. In einem geschlossenen (Wald-/Gehölz)-Bestand schützen sich die Bäume gegenseitig. Das h/d-Verhältnis sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit dort keinen höheren Wert aufweisen, als bei Solitärbäumen. So ist ein Wert von 20-25 optimal für Solitärbäume anzusehen. Waldbäume dürfen Werte von bis zu 75 aufweisen. Jedoch gelten freigestellte Bäume mit denselben Werten als stark bruchgefährdet, was für die weitere Bauplanung abträglich wäre, zumal sich freigestellte Bäume erst nach 5 bis 7 Jahren an die geänderten Verhältnisse angepasst haben.

Richtig ist auch, dass nur das h/d-verhältnis als alleiniges Merkmal nicht aussagekräftig genug ist. Man spricht hier von einer ‚Monokausalität'. Allerdings kommen hier weitere Tatsachen und Defektsymptome zum Tragen, die die Verkehrssicherheit in Frage stellen können.
An der Birke Nr.816755 wurde bereits 2017 Pilzbefall diagnostiziert, der nach über drei Jahren Weißfäule an Umfang im Weichholz der Birke zugenommen hat. Es besteht Bruchgefahr.

Die artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen verliefen insgesamt negativ.
Hinweis: Das Büro Bauer befasste sich intensiv mit dem Artenschutz.

Zusätzliche Beurteilung von vier Bäumen mit der lfd.-Nr.816768 (Robinie), 816756 (Kiefer) und 816755 (Birke) und 816754 (Kiefer).
Grundsätzlich ist die Verkehrssicherheit immer dann zu hinterfragen, wenn sich durch Fällungen einzelner oder mehrerer Bäume das Baumumfeld für die verbleibenden Bäume so ändert, dass es eindeutig zum Negativen tendiert. Es entfällt der über Jahrzehnte aufgebaute Flankenschutz z.B. gegenüber Winden aus westlichen Richtungen wie im vorliegenden Fall.
Auch sind Bäume maßgeblich windwurfgefährdet, wenn es sich um Bäume mit schlanken Stämmen ohne Seitengarnierung und nur mit (Satelitten)-Kronen (Tellerkrone in großer Höhe) handelt. Besonders gravierend ist die Situation dann, wenn zusätzlich noch Vorschäden vorliegen.

Weitere Beurteilungen zu folgenden Baum-Nr.: verbleibender Baumbestand (816768, 816756 und 816755 sowie 816754).
Hier ist als erstes das Datum der Erstkontrolle vom 16.01.2017 zu nennen. Es wurde in der Zwischenzeit keine Folgekontrollen oder Zwischenkontrolle an den o. g. Bäumen durchgeführt. Die aufgelaufenen Fragen wurden am 07.07.2021 aktuell gestellt.
Die Beantwortung der Fragen kann sich daher nur auf den Bewertungsstichtag vom 16.01.2017 beziehen und stellt damit auch kein aktuell belastbares Ergebnis dar. Baumkontrollen sind im Wechsel im belaubten und unbelaubten Zustand auszuführen, spätestens nach 15 Monaten, dies ist hier jedoch nicht beauftragt worden.
Mit Stichtag vom 16.01.2017 war für die Robinie -768 eine Kronenpflege ausgewiesen, für die Kiefer -765 eine Totholzentnahme genannt und für die Birke -755 ein Baumgutachten aufgrund Pilzbefalls und für die Kiefer -754 eine Kronenpflege vorbehaltlich einer eingehenden Untersuchung vorgeschlagen.

Einschätzung nach Aktenlage: für die Robinie kann vom gleichen Status bei unveränderten Standortverhältnissen ausgegangen werden, bei aktueller Freistellung ist eine Baumentnahme auf Grund des Druckzwiesels und der Ecklage mit geringem Abstand zur Grundstücksgrenze zu empfehlen. Das h/d-Verhältnis entspricht dem Wert 67.
Für die Kiefer muss eine Fällung bei Freistellung ausgesprochen werden, da sie statisch instabil ist
Die Birke ist durch den Pilzbefall inzwischen soweit geschädigt, dass sie aus Gründen der Gefahrenabwehr entnommen werden muss.
Die zuletzt genannt Kiefer weist neben der Neigung, Totholz, bruchgefährdete Äste, Skelettierungen, eine einseitige Krone sowie Astungs- und insbesondere Rindenschädigungen in 7-8 m Höhe auf. Das ist ein kritischer Bereich für Baumversagen in Form von Stammbruch.

17. Zusammenfassung:

Es sollten zunächst 12 Einzelgehölze auf deren Wurzelverlauf überprüft werden. Damit sollte geklärt werden, ob eine entsprechende Bauplanung realisiert werden kann. Im Laufe der Planungen ergaben sich Fragen bezüglich weiterer Gehölze, die der Abklärung bedurften
Nach bisherigen Erkenntnissen handelt es sich bei dem näheren Baugrund um ein inhomogenes Boden-Ziegel-Beton-Gemisch, was bereits nach dem Freizug des Armeeobjektes auf dem

anstehenden Boden, in Senken und Gräben verteilt und dort eingearbeitet wurde, was inzwischen durch eine Kraut- und Strauchschicht bewuchert und dicht überwachsen ist.
Bei den Wurzelgrabungen wurden Wurzeln gefunden und zugeordnet, so dass die untersuchten Bäume dem geplanten Bauvorhaben nicht im Wege stehen.
Es wurden jedoch auch Bäume benannt, für die keine aktuelle Kontrolle als Grundlage einer soliden Beurteilung vorliegt. Auf Grund der Veränderungen im Baumumfeld ist aber auch für diese Bäume eine Beurteilung auf Grundlage der bislang erhobenen Daten durchgeführt worden.
Insgesamt ist für die untersuchten Bäume des Bauprojektes die Prognose überwiegend positiv, einige Bäume können jedoch nicht erhalten werden, zu beurteilen. Insbesondere für den Bereich südlich und westlich der Ostseeallee besteht eine erhöhte Anforderung an die Verkehrssicherheit. Diese Forderung kann nur durch eine Baumentnahme in größerer Anzahl umgesetzt und entsprochen werden, weil einzelne Bäume, die vorher im Gehölz-Verbund standen sich nicht als Solitärbaum eignen.
Nach den Wurzelgrabungen, der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung und Eingehenden – statischen - Untersuchung bestehen nun wesentliche Vorteile in Form der konsequent möglichen, schnellen, wie effektiven Umsetzung der Planungsdetails.
Es muss nach heutigem Stand nicht wesentlich umgeplant werden, ein (Groß)-Teil der in Rede stehenden Altbäume kann langfristig erhalten werden und dem Objekt einen angemessenen Rahmen geben. Der Rest kann durch entsprechenden Ersatz oder Alternativpflanzungen ausgeglichen werden.
Entsprechende baumpflegerische Maßnahmen sind dem Leistungsverzeichnis (Pflegeplan) zu entnehmen.

18. Artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen:

Die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen auf Besiedlung erfolgten auf Grundlage der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG v. 21.5.1992 und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG) mit den Anhängen I, II (insbesondere Säugetiere, Wirbellose, Pflanzen) und IV (besonderer Rechtsschutz, selten und schützenswert).

Hinweis 1: Vorgehaltene Hilfsmittel waren das Binokular, Sondierstangen unterschiedlicher Länge (Modell ´Rotspecht´, Stelzner Sonde, flexible Drahtsonde), Taschenlampe (Lenser), Schonhammer, Lupe, Farb-Video-Endoskop (HMS-055-100) und ein Risslineal.
Weitere Hilfsmittel waren Grabe- und Handspaten Leiter und SKT-Ausrüstung, Sondierstangen unterschiedlicher Länge (Modell ´Rotspecht´, Stelzner Sonde, flexible Drahtsonde), Taschenlampe (Lenser), Schonhammer, Lupe, und Risslineal, Lewisbohrer – Modell Ø8-10/650 für optimalen Spahnabtransport und 4 mm Wundholzbohrer Modell Dijesiefken, Teleskopstab für Kamerainspektion.
Die Untersuchung erfolgte durch in Augenscheinnahme vom Boden und unter Verwendung des Binokulares gemäß den artenschutz-rechtlichen Belangen. Eine SKT[8]-Ausrüstung sowie eine Anstellleiter wurde vorgehalten. Die Beprobung war mit den Handfangmethoden auf die Suche an allen zugänglichen Strukturen ausgerichtet, insbesondere Mulm- und Rindenbesiedler, sowie an lebenden Bäumen auf Pilzmycelien, an abgestorbenen Bäumen bzw. Baumteilen die Totholzstrukturen mit Bohrlöchern und xylobionten Käferarten, aber auch Nist- und Ruhestätten, etwa von Fledermaus in der entsprechenden Jahresperiodik, Maus, Specht, Hautflügler, Bilchen, Baummarder usw. So wurde die Sondierung von Höhlungen zusätzlich durch Horchen ergänzt. Auf Kot- und Futterreste, Exoskelette, Ausscheidungen und Gewölle sowie Speibällchen wurde geachtet.

[8] SKT = Seilklettertechnik

Die Artenschutzrechtliche Voruntersuchung ergab, dass zum Bewertungszeitpunkt keine Schlüsselstrukturen gem. FFH-Richtlinie 92/43/EWG v. 21.5.1992 und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG mit den Anhängen I, II (insbesondere Säugetiere, Wirbellose, Pflanzen) und IV (besonderer Rechtsschutz, selten und schützenswert) gefunden wurden.

- Artenschutzrechtliche Hinweise:

Es konnten die Verbotstatbestände nach §§ 44.1 (Tötung), 44.2 (Entfernung von Brut- u. Niststätten) und 44.3 (erhebliche Störung) ausgeschlossen werden bzw. sind nicht gegeben. Es gibt keine Fledermaus *(Microchiroptera)* Winterquartiere in den Bäumen.

19. Empfehlungen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Ziel dieser Maßnahmen ist im Vorfeld von geplanten Bauvorhaben die durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen die betroffenen Habitatstrukturen in Form von Nisthilfen oder z.B. Restholzhaufen annähernd auszugleichen. Werden CEF-Maßnahmen umgesetzt, wird i. d. R. ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden. Aus den gefundenen Habitatstrukturen ergibt sich keine Notwendigkeit, woraus eine CEF-Maßnahme abgeleitet werden könnte.

Hinweis:

Bei Fällungen ist grundsätzlich eine Fällbegleitung und bei Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. April ist eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen.

Ich versichere, alle Feststellungen und Bewertungen von mir und nach bestem Wissen und Gewissen ohne Dritte getroffen zu haben.

Thomas Franiel

19089 Crivitz, den 16. September 2021

Ort Datum

Thomas Franiel, Sachverständiger ö.b.v.

katb_liste_kurz.pdf

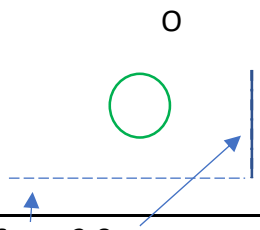
Thomas Franiel
ö.b.v. Sachverständiger

Dokumentation über Eingriffe im öffentlichen Baumbestand durch Tiefbauarbeiten

Baumstandort:	Boltenhagen Ostseeallee Tarres Resorts				
Grund der Aufgrabung:					
beauftragt durch:	Firma/Name:				
	Telefon:		mobil:		
über:					

Datum:	15.06.2021				
Baumpfleger:					
Baumart, StD:	Quercus robur - Stieleiche				
Baum-Nr./ID-Nr.	x	816734		Privatbaum	
Standort:					
Art der Maßnahme:	-	Nachbehandlung	x	baubegleitend	

Schäden an:	-	Starkwurzel(n)	-	Verlust i. cm:	
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:			
	-	Grobwurzel(n)		Verlust i. cm:	
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:			
	-	Schwach-/Feinwurzelverlust			



Abstand vom Stamm:	x	10,5	m	Grabenlänge:	x	6 m + 2,8 m
Abstand z. Bankette:	-	-	m	Grabentiefe:	x	0,50 m

Anzahl d. beschädigten Wurzeln:	Anzahl Starkwurzeln	-	Stück	
	Anzahl Grobwurzeln	-	Stück	
	Menge Schwach-, Feinwurzeln:			%

Kroneneinkürzung:	x	ohne	-	5% / 10% / 15%	3 x 3m Kr.Ø 21m
Lichtraumprofilschnitt	-	auf	-	m Höhe	ca.415m² - 1,5%

betroffener Kronenbereich:	betroffener Bereich i. v. H	2,1%	%

sonstiges/**Befund**(e):

0-5cm
5-10cm
10-20
humoser Oberboden

2070cm sandiger Boden mit Ziegel versetzt, Beton, Kieselsteine Ø25-30 cm

1 Kabel in 55-60 cm Tiefe, Bitumenumwandlung
1 Kabel, grau, in 25 cm Tiefe (CU) grau ummantelt
alle Wurzeln konnten der 816733 (F), einer Eiche zugeordnet werden

Thomas Franiel

Starkwurzel: > 5 cm Grobwurzel: 2-5 cm Schwachwurzel: 0,5-2 cm Feinwurzel:0,1-0,5 cm Feinstwurzel: < 0,1 cm

Thomas Franiel
ö.b.v. Sachverständiger

Dokumentation über Eingriffe im öffentlichen Baumbestand durch Tiefbauarbeiten

Baumstandort:	Boltenhagen Ostseeallee Tarres Resorts			
Grund der Aufgrabung:				
beauftragt durch:	Firma/Name:	Bauhof Boltenhagen, Herr Klewe		
	Telefon:		mobil:	1,5142E+16
über:				

Datum:	15.06.2021				
Baumpfleger:	Th. Franiel				
Baumart, StD:	Quercus robur - Stieleiche				
Baum-Nr./ID-Nr.	x	816739		Privatbaum	
Standort:					
Art der Maßnahme:	-	Nachbehandlung	x	baubegleitend	

Schäden an:	-	Starkwurzel(n)	-	Verlust i. cm:		
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:				
	-	Grobwurzel(n)	-	Verlust i. cm:		
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:				x 1,5 m Krone
	-	Schwach-/Feinwurzelverlust				8 m (Traufenbereich)

Abstand vom Stamm:	x	10,5	m	Grabenlänge:	x	6 m (Birke-Birke) + 2 m
Abstand z. Bankette:	-	-	m	Grabentiefe:	x	0,85 m

Anzahl d. beschädigten Wurzeln:	Anzahl Starkwurzeln	-	Stück	
	Anzahl Grobwurzeln	-	Stück	
	Menge Schwach-, Feinwurzeln:		-	%

Kroneneinkürzung:	x	ohne	-	5% / 10% / 15%
Lichtraumprofilschnitt	-	auf	-	m Höhe

betroffener Kronenbereich:	betroffener Bereich i. v. H	4,7%	%	von Gesamtkronen-Segelflä

sonstiges/**Befund**(e):

12m² von betroffenem Kronenbereich = 4,7 %
Kabel auf Höhe der Birke 816741
Telegrafenmast
0-15cm humose Auflage - Wurzeln durch Strauchschicht, Robinienwurzeln, Birke
Ziegelsteine
20 cm Dachsteine ca. 50cm Tiefe bis 60 cm, Füllboden
60-70 cm Birkenwurzeln
70-80 cm Seesand
Es wird eine Kronenpflege nach Abschluss der Maßnahmen empfohlen

Thomas Franiel

Starkwurzel: > 5 cm Grobwurzel: 2-5 cm Schwachwurzel: 0,5-2 cm Feinwurzel:0,1-0,5 cm Feinstwurzel: < 0,1 cm

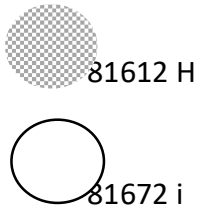
Thomas Franiel
ö.b.v. Sachverständiger

Dokumentation über Eingriffe im öffentlichen Baumbestand durch Tiefbauarbeiten

Baumstandort:	Boltenhagen Ostseeallee Tarres Resorts, Weg außen Ri. SO				
Grund der Aufgrabung:					
beauftragt durch:	Firma/Name:				
	Telefon:		mobil:		
über:					

Datum:	15.06.2021				
Baumpfleger:					
Baumart, StD:	Kiefer - Pinus sylvestris				
Baum-Nr./ID-Nr.	x	81672H		Privatbaum	
Standort:					
Art der Maßnahme:		Nachbehandlung		baubegleitend	

Schäden an:	-	Starkwurzel(n)	-	Verlust i. cm:	
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:			
	-	Grobwurzel(n)	-	Verlust i. cm:	
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:			
	-	Schwach-/Feinwurzelverlust			



Abstand vom Stamm:	x	Kr-Traufe	m	Grabenlänge:	x	6,0 m - im Bogen*
Abstand z. Bankette:		-	m	Grabentiefe:	x	0,55 m

Anzahl d. beschädigten Wurzeln:	Anzahl Starkwurzeln	1	Stück	
	Anzahl Grobwurzeln	-	Stück	
	Menge Schwach-, Feinwurzeln:			%

Kroneneinkürzung:	x	ohne	-	5% / 10% / 15%
Lichtraumprofilschnitt	-	auf	-	m Höhe

betroffener Kronenbereich:	betroffener Bereich i. v. H	-	%

sonstiges/**Befund**(e):

3 Grobwurzel Ø 2cm
1 Grobwurzel Ø 3cm

*) gemäß Wegeplanung

Thomas Franiel

Starkwurzel: > 5 cm Grobwurzel: 2-5 cm Schwachwurzel: 0,5-2 cm Feinwurzel:0,1-0,5 cm Feinstwurzel: < 0,1 cm

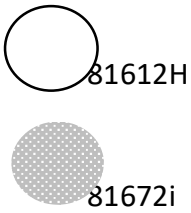
Thomas Franiel
ö.b.v. Sachverständiger

Dokumentation über Eingriffe im öffentlichen Baumbestand durch Tiefbauarbeiten

Baumstandort:	Boltenhagen Ostseeallee Tarres Resorts			
Grund der Aufgrabung:				
beauftragt durch:	Firma/Name:			
	Telefon:		mobil:	
über:				

Datum:	15.06.2021				
Baumpfleger:					
Baumart, StD:	Kiefer - Pinus sylvestris				
Baum-Nr./ID-Nr.	x	81672i		Privatbaum	
Standort:					
Art der Maßnahme:	-	Nachbehandlung		baubegleitend	

Schäden an:	1	Starkwurzel(n)	x	Verlust i. cm:	6 cm, Abriss
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:			
	-	Grobwurzel(n)	-	Verlust i. cm:	
	-	Beschädigung der Rhizodermis i. %:			
	-	Schwach-/Feinwurzelverlust			



Abstand vom Stamm:	x	Kr-Traufe	m	Grabenlänge:		6,0 m - im Bogen*
Abstand z. Bankette:			m	Grabentiefe:		0,55 m

Anzahl d. beschädigten Wurzeln:	Anzahl Starkwurzeln	-	Stück	
	Anzahl Grobwurzeln	-	Stück	
	Menge Schwach-, Feinwurzeln:			%

Kroneneinkürzung:	x	ohne	-	5% / 10% / 15%
Lichtraumprofilschnitt	-	auf	-	m Höhe

betroffener Kronenbereich:	betroffener Bereich i. v. H	3	%

sonstiges/**Befund**(e):

0-25 cm kurze Schicht mit diversen Wurzelgrößen
25-55 cm sandig, ohne Wurzeleinwuchs

1 Starkwurzel Ø 6 cm
1 Grobwurzel Ø 2,5cm in 50 cm Tiefe
5 Schwachwurzeln Ø 1 cm
10 Schwachwurzeln Ø 0,8-1 cm
1 Schwachwurzel Ø 1,5 cm
25 Feinwurzeln Ø 0,1-0,5 cm

*) gemäß Wegeplanung

Thomas Franiel

Starkwurzel: > 5 cm Grobwurzel: 2-5 cm Schwachwurzel: 0,5-2 cm Feinwurzel:0,1-0,5 cm Feinstwurzel: < 0,1 cm

BaumNr	BaumArt	Pflanzjahr	St.z.	St.Umf.	B.Höhe	Standort	Status	Gefahr	geschützt?
Boltenhagen Ostseeallee									
81672 H/4/49	Pinus sylvestris		1	219,90	19,0	Parkplatz	Altbaum	!	
81672 I/6/50	Pinus sylvestris		1	172,80	21,0	Parkplatz	Altbaum	!	
816734(14)	Quercus robur		1	323,60	24,0		Altbaum	!	
816739(19)	Quercus robur		1	408,40	24,0		Altbaum	!	
816742(22)	Pinus sylvestris		1	160,20	24,0		Altbaum	!	
816754(34)	Pinus sylvestris		1	175,90	20,0	Strasse	Altbaum	!	
816755(35)	Betula pendula		1	141,40	26,0	Strasse	Altbaum	!	
816769(49)	Pinus sylvestris		1	157,10	21,0	Grenze	Altbaum	!	
816770(50)	Pinus sylvestris		1	179,10	22,0	Grenze	Altbaum	!	
816771(51)	Sorbus intermedia		1	62,80	6,5		Reifebaum		
816772(52)	Pinus sylvestris		1	210,50	21,0	Grenze	Altbaum	!	
816773(53)	Pinus sylvestris		1	128,80	21,0		Altbaum	!	
816774(54)	Robinia pseudoacacia		1	75,40	12,0		Reifebaum	!	
816775(55)	Pinus sylvestris		1	157,10	22,0	Grenze	Altbaum	!	
		Boltenhagen		Ostseeallee	14	Bäume	Gefahr	13	Bäume
				Gesamt	**14**	**Bäume**	**Gefahr**	**13**	**Bäume**

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816734** H.Nr. **Quercus robur** Altbaum -
Rf: 14

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 103 / 324 D Krone [m]: 21,0 Höhe [m]:24,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammaustriebe		
			Astungs-/Rindenschäden		
			U/V Zwiesel		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	1	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Kronenpflege		

Baum: **816739** H.Nr. **Quercus robur** Altbaum -
Rf: 19

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 130 / 408 D Krone [m]: 21,0 Höhe [m]:24,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammaustriebe		
			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
			U/V Zwiesel		
C2 Pilzbefall Stamm			Pilzfruchtkörper Laetiporus sulforeus		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Kronenpflege		

Baum: **816742** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 22

Gefahr/Sofort Gesamt:Planungsbedarf Vital.:gesch.-st.gesch./Schadst.1-2 (22-45%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 51 / 160 D Krone [m]: 11,0 Höhe [m]:24,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			Skelettierung		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	1	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Totholzbeseitigung gering entwicklungsfähig.		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816754** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -

Rf: 34

Gefahr/Sofort Gesamt:nicht erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**

Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar

Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 56 / 176 D Krone [m]: 11,0 Höhe [m]:20,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Stammfußverbreiterung		
B4 Baumumfeld			Sonstiges		
			Rindenstauchung StF		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
C1 Stammschäden			Wachtsumsdefizite		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			Skelettierung		
			lichte Krone, einseitig		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
D5 Sonstiges Krone			Brut/Nist/Spechthöhle		
			wipfelschäftig		
F1 Baumfällung			Baumfällung		

Baum: **816755** H.Nr. **Betula pendula** Altbaum -

Rf: 35

Gefahr/Sofort Gesamt:nicht erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**

Verkehrss.:Eingehende Untersuchung

Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 45 / 141 D Krone [m]: 9,0 Höhe [m]:26,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
B3 Wurzelpilze			Pilzbefall		
			Corinus ssp., akuell nicht bestätigt		
B4 Baumumfeld			Sonstiges		
			Sondierung 40 cm zs		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
			U/V Zwiesel		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
			Löwenschwanzäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816769** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 49

Gefahr/Sofort Gesamt:bei Bedarf fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 50 / 157 D Krone [m]: 13,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			Skelettierung		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung da sich Baumumfeld duch Fällung der Nachbarkiefern 70, 71 ff. zum Negetiven ändert (Windwurf u. Bruchgefahr)		

Baum: **816770** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 50
gelbes Kreuz (gK)

Gefahr/Sofort Gesamt:bei Bedarf fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 57 / 179 D Krone [m]: 12,0 Höhe [m]:22,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger	2	
			lichte Krone, einseitig	2	
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung Begründung w.v.		

Baum: **816771** H.Nr. **Sorbus intermedia** Reifebaum -
Rf: 51

Gesamt:Planungsbedarf Vital.:gesund-leicht gesch./Schadst. 0 Verkehrss.:nicht beeinträchtigt kontrolliert: **15.06.2021**
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 20 / 63 D Krone [m]: 5,0 Höhe [m]:6,5

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			U/V Zwiesel		
F0 Baumpflegemaßnahmen			z. Z. keine Maßnahme zweckmäßig		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816772** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 52
gK

Gefahr/Sofort Gesamt:sofort fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 67 / 211 D Krone [m]: 13,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
B4 Baumumfeld			Sonstiges		
			Brombeerdickicht		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger	2	
			Skelettierung		
			lichte Krone, einseitig		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung		
			da nicht entwicklungsfähig		

Baum: **816773** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 53

Gefahr/Sofort Gesamt:nicht erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:z.Z. nicht gegeben
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 41 / 129 D Krone [m]: 7,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
B4 Baumumfeld			Sonstiges		
			Brombeerdickicht		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger	1	
			Skelettierung		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	2	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
			Löwenschwanzäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung		
			da nicht entwicklungsfähig		

Baum: **816774** H.Nr. **Robinia pseudoacacia** Reifebaum -
Rf: 54

Gefahr/Sofort Gesamt:sofort fällen Vital.:abgängig / Schadstufe 3 Verkehrss.:VKS kontrolliert: **15.06.2021**
nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 24 / 75 D Krone [m]: 7,0 Höhe [m]:12,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	3	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
F1 Baumfällung			Baumfällung		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816775** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 55

Gefahr/Sofort Gesamt:sofort fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:z.Z. nicht gegeben
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 50 / 157 D Krone [m]: 8,0 Höhe [m]:22,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Astungs-/Rindenschäden		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
			Rindenschäden		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
D5 Sonstiges Krone			Löwenschwanzäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung da nicht entwicklungsfähig		

Baum: **81672** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum Prio.: hoch
H/4/49
Rf:

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 70 / 220 D Krone [m]: 9,0 Höhe [m]:19,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung	0	
			Astungs-/Rindenschäden		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Kronenpflege		

Baum: **81672** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum Prio.: hoch
I/6/50 Rf:

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 55 / 173 D Krone [m]: 8,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Kronenpflege		

Anzahl Bäume im Bezirk Boltenhagen Ostseeallee **14**

Anzahl Bäume gesamt: **14**

Zusammenfassung

	Anzahl Merkmale		Anzahl Bäume		
Park	9		9		
Strasse/Weg	5		5		
A0 Standort	**14**	**Merkmale**	**11**	**Bäume**	
Standort	**14**	**Merkmale**	**11**	**Bäume**	
Verstärkte Wurzelanlaufbildung	13		13		
Stammfußverbreiterung	1		1		
B1 Wurzelsymptome	**14**	**Merkmale**	**14**	**Bäume**	
Pilzbefall	1		1		
B3 Wurzelpilze	**1**	**Merkmal**	**1**	**Baum**	
Sonstiges	4		4		
B4 Baumumfeld	**4**	**Merkmale**	**4**	**Bäume**	
Wurzel	**19**	**Merkmale**	**14**	**Bäume**	
Stammaustriebe	2		2		
Stammneigung	12		12		0,00
Astungs-/Rindenschäden	8		8		
U/V Zwiesel	4		4		
C0 Stammsymptome	**26**	**Merkmale**	**14**	**Bäume**	
Wachtsumsdefizite	1		1		
C1 Stammschäden	**1**	**Merkmal**	**1**	**Baum**	
Pilzfruchtkörper	1		1		
C2 Pilzbefall Stamm	**1**	**Merkmal**	**1**	**Baum**	
Stamm	**28**	**Merkmale**	**14**	**Bäume**	
Astausbrüche/Hänger	10		10		1,67
Skelettierung	5		5		
lichte Krone, einseitig	8		8		2,00
D0 Kronensymptome	**23**	**Merkmale**	**10**	**Bäume**	
Bruchgefährdete Äste	6		6		
Rindenschäden	1		1		
D1 Kronenschäden	**7**	**Merkmale**	**6**	**Bäume**	
Totholz/Starkäste	13		13		1,75
D2 Totholz	**13**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	
Brut/Nist/Spechthöhle	1		1		
wipfelschäftig	6		6		
Löwenschwanzäste	3		3		
D5 Sonstiges Krone	**10**	**Merkmale**	**7**	**Bäume**	
Krone	**53**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	

z. Z. keine Maßnahme zweckmäßi	1		1	
Kronenpflege	4		4	
Totholzbeseitigung	1		1	
F0 Baumpflegemaßnahmen	**6**	**Merkmale**	**6**	**Bäume**
Baumfällung	8		8	
F1 Baumfällung	**8**	**Merkmale**	**8**	**Bäume**
Maßnahmen (erforderlich)	**14**	**Merkmale**	**14**	**Bäume**
Gesamt	**128**	**Merkmale**	**14**	**Bäume**

kontrolliert von : _____

am: _____ Unterschrift: _____

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816734** H.Nr. **Quercus robur** Altbaum -
Rf: 14

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 103 / 324 D Krone [m]: 21,0 Höhe [m]:24,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammaustriebe		
			Astungs-/Rindenschäden		
			U/V Zwiesel		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	1	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Kronenpflege		

Baum: **816739** H.Nr. **Quercus robur** Altbaum -
Rf: 19

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 130 / 408 D Krone [m]: 21,0 Höhe [m]:24,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammaustriebe		
			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
			U/V Zwiesel		
C2 Pilzbefall Stamm			Pilzfruchtkörper Laetiporus sulforeus		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Kronenpflege		

Baum: **816742** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 22

Gefahr/Sofort Gesamt:Planungsbedarf Vital.:gesch.-st.gesch./Schadst.1-2 (22-45%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 51 / 160 D Krone [m]: 11,0 Höhe [m]:24,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			Skelettierung		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	1	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Totholzbeseitigung gering entwicklungsfähig.		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816754** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -

Rf: 34

Gefahr/Sofort Gesamt:nicht erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**

Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar

Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 56 / 176 D Krone [m]: 11,0 Höhe [m]:20,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
			Strasse/Weg		
			Stammfußverbreiterung		
			Sonstiges		
			Rindenstauchung StF		
			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
			Wachtsumsdefizite		
			Astausbrüche/Hänger		
			Skelettierung		
			lichte Krone, einseitig		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
D5 Sonstiges Krone			Brut/Nist/Spechthöhle		
			wipfelschäftig		
F1 Baumfällung			Baumfällung		

Baum: **816755** H.Nr. **Betula pendula** Altbaum -

Rf: 35

Gefahr/Sofort Gesamt:nicht erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**

Verkehrss.:Eingehende Untersuchung

Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 45 / 141 D Krone [m]: 9,0 Höhe [m]:26,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
			Strasse/Weg		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
B3 Wurzelpilze			Pilzbefall		
			Corinus ssp., akuell nicht bestätigt		
B4 Baumumfeld			Sonstiges		
			Sondierung 40 cm zs		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
			U/V Zwiesel		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
			Löwenschwanzäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816769** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 49

Gefahr/Sofort Gesamt:bei Bedarf fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 50 / 157 D Krone [m]: 13,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			Skelettierung		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung da sich Baumumfeld duch Fällung der Nachbarkiefern 70, 71 ff. zum Negetiven ändert (Windwurf u. Bruchgefahr)		

Baum: **816770** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 50
gelbes Kreuz (gK)

Gefahr/Sofort Gesamt:bei Bedarf fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 57 / 179 D Krone [m]: 12,0 Höhe [m]:22,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger	2	
			lichte Krone, einseitig	2	
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung Begründung w.v.		

Baum: **816772** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 52
gK

Gefahr/Sofort Gesamt:sofort fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 67 / 211 D Krone [m]: 13,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
B4 Baumumfeld			Sonstiges Brombeerdickicht		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger	2	
			Skelettierung		
			lichte Krone, einseitig		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung da nicht entwicklungsfähig		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **816773** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 53

Gefahr/Sofort Gesamt:nicht erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:z.Z. nicht gegeben
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 41 / 129 D Krone [m]: 7,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
B4 Baumumfeld			Sonstiges		
			Brombeerdickicht		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
			Astungs-/Rindenschäden		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger	1	
			Skelettierung		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	2	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
			Löwenschwanzäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung		
			da nicht entwicklungsfähig		

Baum: **816774** H.Nr. **Robinia pseudoacacia** Reifebaum -
Rf: 54

Gefahr/Sofort Gesamt:sofort fällen Vital.:abgängig / Schadstufe 3 Verkehrss.:VKS kontrolliert: **15.06.2021**
nicht wdh-stellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 24 / 75 D Krone [m]: 7,0 Höhe [m]:12,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste	3	
D5 Sonstiges Krone			wipfelschäftig		
F1 Baumfällung			Baumfällung		

Baum: **816775** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum -
Rf: 55

Gefahr/Sofort Gesamt:sofort fällen Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:z.Z. nicht gegeben
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 50 / 157 D Krone [m]: 8,0 Höhe [m]:22,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
A0 Standort			Park		
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Astungs-/Rindenschäden		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D1 Kronenschäden			Bruchgefährdete Äste		
			Rindenschäden		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
D5 Sonstiges Krone			Löwenschwanzäste		
F1 Baumfällung			Baumfällung		
			da nicht entwicklungsfähig		

Boltenhagen Ostseeallee

Baum: **81672** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum Prio.: hoch
H/4/49
Rf:

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 70 / 220 D Krone [m]: 9,0 Höhe [m]:19,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
			Stammneigung	0	
			Astungs-/Rindenschäden		
			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
			Kronenpflege		

Baum: **81672** H.Nr. **Pinus sylvestris** Altbaum Prio.: hoch
I/6/50 Rf:

Gefahr/Sofort Gesamt:erhaltenswert Vital.:stark gesch./ Schadst.2 (30-59%) kontrolliert: **15.06.2021**
Verkehrss.:VKS wiederherstellbar
Bearbeiter: Franiel D/U Stamm [cm]: 55 / 173 D Krone [m]: 8,0 Höhe [m]:21,0

Bereich	Mangel?	Wert	Symptom, Bemerkung	Bonitur	erledigt
B1 Wurzelsymptome			Verstärkte Wurzelanlaufbildung		
C0 Stammsymptome			Stammneigung		
D0 Kronensymptome			Astausbrüche/Hänger		
			lichte Krone, einseitig		
D2 Totholz			Totholz/Starkäste		
F0 Baumpflegemaßnahmen			Kronenpflege		

Anzahl Bäume im Bezirk Boltenhagen Ostseeallee **13**

Anzahl Bäume gesamt: **13**

Zusammenfassung

	Anzahl Merkmale		Anzahl Bäume		
Park	8		8		
Strasse/Weg	5		5		
A0 Standort	**13**	**Merkmale**	**10**	**Bäume**	
Standort	**13**	**Merkmale**	**10**	**Bäume**	
Verstärkte Wurzelanlaufbildung	12		12		
Stammfußverbreiterung	1		1		
B1 Wurzelsymptome	**13**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	
Pilzbefall	1		1		
B3 Wurzelpilze	**1**	**Merkmal**	**1**	**Baum**	
Sonstiges	4		4		
B4 Baumumfeld	**4**	**Merkmale**	**4**	**Bäume**	
Wurzel	**18**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	
Stammaustriebe	2		2		
Stammneigung	11		11		0,00
Astungs-/Rindenschäden	8		8		
U/V Zwiesel	3		3		
C0 Stammsymptome	**24**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	
Wachtsumsdefizite	1		1		
C1 Stammschäden	**1**	**Merkmal**	**1**	**Baum**	
Pilzfruchtkörper	1		1		
C2 Pilzbefall Stamm	**1**	**Merkmal**	**1**	**Baum**	
Stamm	**26**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	
Astausbrüche/Hänger	10		10		1,67
Skelettierung	5		5		
lichte Krone, einseitig	8		8		2,00
D0 Kronensymptome	**23**	**Merkmale**	**10**	**Bäume**	
Bruchgefährdete Äste	6		6		
Rindenschäden	1		1		
D1 Kronenschäden	**7**	**Merkmale**	**6**	**Bäume**	
Totholz/Starkäste	13		13		1,75
D2 Totholz	**13**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	
Brut/Nist/Spechthöhle	1		1		
wipfelschäftig	6		6		
Löwenschwanzäste	3		3		
D5 Sonstiges Krone	**10**	**Merkmale**	**7**	**Bäume**	
Krone	**53**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**	

Kronenpflege	4		4	
Totholzbeseitigung	1		1	
F0 Baumpflegemaßnahmen	**5**	**Merkmale**	**5**	**Bäume**
Baumfällung	8		8	
F1 Baumfällung	**8**	**Merkmale**	**8**	**Bäume**
Maßnahmen (erforderlich)	**13**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**
Gesamt	**123**	**Merkmale**	**13**	**Bäume**

kontrolliert von : _____

am: _____ Unterschrift: _____

Boltenhagen Ostseeallee

15.06.21 bis 15.06.21

Dringlichkeit	BaumNr	Jahr	Baumart, Standort	Umfang	Höhe	Maßnahme, Bonitur	Bemerkung	EP/GP
Gefahr/Sofort	816734	0	Quercus robur	324	24	Kronenpflege		
Gefahr/Sofort	816739	0	Quercus robur	408	24	Kronenpflege		
Gefahr/Sofort	816742	0	Pinus sylvestris	160	24	Totholzbeseitigung	gering entwicklungsfähig.	
Gefahr/Sofort	816754	0	Pinus sylvestris (Strasse)	176	20	Baumfällung		
Gefahr/Sofort	816755	0	Betula pendula (Strasse)	141	26	Baumfällung		
Gefahr/Sofort	816769	0	Pinus sylvestris (Grenze)	157	21	Baumfällung	da sich Baumumfeld duch Fällung der Nachbarkiefern 70, 71 ff. zum Negetiven ändert (Windwurf u. Bruchgefahr)	
Gefahr/Sofort	816770	0	Pinus sylvestris (Grenze)	179	22	Baumfällung	Begründung w.v.	
	816771	0	Sorbus intermedia	63	7	z. Z. keine Maßnahme zweckmäßig		
Gefahr/Sofort	816772	0	Pinus sylvestris (Grenze)	211	21	Baumfällung	da nicht entwicklungsfähig	
Gefahr/Sofort	816773	0	Pinus sylvestris	129	21	Baumfällung	da nicht entwicklungsfähig	
Gefahr/Sofort	816774	0	Robinia pseudoacacia	75	12	Baumfällung		
Gefahr/Sofort	816775	0	Pinus sylvestris (Grenze)	157	22	Baumfällung	da nicht entwicklungsfähig	
Gefahr/Sofort	81672 H/4/49	0	Pinus sylvestris (Parkplatz)	220	19	Kronenpflege		
Gefahr/Sofort	81672 I/6/50	0	Pinus sylvestris (Parkplatz)	173	21	Kronenpflege		

Zusammenfassung

	1 z. Z. keine Maßnahme zweckmäßig	
	4 Kronenpflege	
	1 Totholzbeseitigung	
	8 Baumfällung	
14 Bäume	**14 Maßnahmen (erforderlich)**	
14 Bäume	**14 Boltenhagen**	
14 Bäume	**14 GESAMT**	

Summe (Netto)	
ges. Mwst. (19 %)	
Summe (Brutto)	
Nachlaß auf (Brutto)	

kontrolliert von :

am: Unterschrift:

Abb.1: Eiche 816734 durch Markierungsspray gekennzeichneter Grabungsbereich

Abb.2: Grabungsbeginn

Abb.3: Erweiterung in der Tiefe

Abb.4: Aufmaße; deutlich sichtbar der humose Oberboden und Ziegelbruch

Abb.5: inhomogener Boden

Abb.6: Tiefe von 85 cm

Abb.7:

Abb.8:

Abb.9: Robinienwurzeln

Abb.10: w. v., Grabenerweiterung

Abb.11: Ziegelbruch im Aushub

Abb.12: Wundversorgungsequipment

Abb.13: Beginn der Wurzelgrabungen

Abb.14: Wurzeln der Strauch- und Krautschicht

Abb.15: 816734 Eiche, gemähte und gekennzeichnete Flächen

Abb.16: w. v., ausgepflockte Bereiche

Abb.17: Gesamtansicht der Eiche

Abb.18: 816739 Eiche - Schwefelporling

Abb.19: Grabung im abgesteckten Bereich

Abb.20: Vergrößerung der Tiefe

Abb.21: 816734, Fremdkörper im Boden

Abb.22: w. v.

Abb.23: w. v.

Abb.24: Aufmaß in der Tiefe

Abb. 25: Auffinden eines Kabels

Abb.26: w. v.,

Abb.27: w. v.

Abb.28: Übersicht über den gewinkelten Grabungsverlauf

Abb.29: Blick von oben auf das Kabel

Abb.30: Wiederverfüllung des Grabens

Abb.31: Kiefer 81672 H

Abb.32: Kiefer 81672 i

Abb.33: w. v.

Abb.34: Baumumfeld

Abb.35: schrittweise Grabenverlängerung

Abb.36: Wurzeln bei Kiefer 82672 I

Abb. 37: Kronenansicht der Kiefern Ri Westen

Abb.38: Aushub im Bereich der Kiefer 81672 H

Abb.39: w. v., Bäume teilweise abgestorben (Ri. W)

Abb.40:618754: ID-Nr. der Kiefer

Abb.41: Beule am Stammfuß von Kiefer 816754

Abb.42: die Kiefern 81672 H (li) und 81672 I (re)

Literaturhinweise

Aktualisierte Gehölzwerttabellen, 3. Auflage, *H. Breloer*

ARBOTAX-Gehölzwertprogramm *Formular © 2001-11H. Breloer, Programm © 2001-13 F. Rinn*

Baumkontrolle mit VTA, *Matteck und Hötzel 1997*

Baumkontrollrichtlinie, Richtlinie zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen, *FLL, Bonn, Ausgabe 2010*

Baumschutzrecht, Praxis des Verwaltungsrechts, *J.-M Günther, Verlag C. H. Beck, Heft 10, 1994*

BdB Gütebestimmungen, *FLL Schriftenreihe, BdB Geschäftsstelle, Pinneberg, Aufl. 2010*

Bäume, Sträucher und Hecken im Nachbarrecht - Bäume und Recht – Bd.3, 6. überarbeitete u. erweiterte Ausgabe, *H. Breloer, Thalacker Medien,* Ausgabe 2002

Gartenbauliche Betriebslehre, H. Bahnmüller, Ulmer, 6. Aktual. U. überarb. Ausgabe, 2011

Handbuch der Schadenkunde von Bäumen, *C. Mattheck, H. Breloer*

Handbuch zur Baumkontrolle, *Balder, Reuter, Semmler, Patzer Verlag, 2003*

Jahrbücher der Baumpflege *1997 – 2018 Thalacker Medien, diverse Autoren*

KTBL-Datensammlung, Obstbau, Betriebswirtschaftliche u. produktionstechnische Kalkulation, 4. überarbeitete Aufl. 2010

Landwirtschaftliche Taxationslehre, *Ulmer, M. Köhne, 3. Aufl. 2007*

Nachbarschaftsrecht von A-Z, dtv, *H. Alheit, 12. Auflage, 2010*

Preiskatalog *Clasen & Co Baumschulen 2018-2019*

Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün, *FLL, Bonn, Ausgabe 2002*

Sortimentskatalog *Lorenz von Ehren Baumschulen 2018/2019, Hamburg, 3. Auflage*

Sortimentskatalog *Bruns Pflanzen 2018/19, Bad Zwischenahn,* u.a.

Was ist mein Baum wert? - Bäume und Recht - Bd.1, 4. überarbeitete u. erweiterte Ausgabe, *H. Breloer, Thalacker Medien,* Ausgabe 2002

WertR 06-Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010; *Kleiber, Ausgabe 2010, Bundesanzeiger*

Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen - Bäume und Recht – Bd.2, 6. überarbeitete u. erweiterte Ausgabe, *H. Breloer, Thalacker Medien,* Ausgabe 2003

ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, *FLL, Bonn, Aufl. 2017*

VLK *Schriftreihe - Verband der Landwirtschaftskammern e. V. in der BR Deutschland - Schriftreihe Heft 31*

Berechnungsgrundlagen VdL Schäden an landwirtschaftlichen und gärtnerischen Kulturen und Grundstücken, 2011