

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“

umfassend einen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 24,
begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
im Osten und Süden durch Wohnbebauung und
im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 04.03.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
1.2 Bisherige Planungen	3
1.3 Lage und Geltungsbereich	5
1.4 Planverfahren.....	5
2. Planungsgrundlagen	5
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2 Angaben zum Bestand.....	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	9
3. Inhalt des Bebauungsplanes	9
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	9
3.2 Örtliche Bauvorschriften	12
3.3 Verkehrserschließung	13
3.4 Flächenbilanz	13
4. Ver- und Entsorgung	13
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung	13
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
4.3 Energieversorgung und Telekommunikation	14
4.4 Abfallentsorgung und Altlasten.....	15
5. Immissionsschutz	15
6. Durchführungsrelevante Hinweise	15
Teil 2 - Umweltbericht	17
1. Einleitung	17
1.1 Allgemeines.....	17
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	17
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	17
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
2.1 Fachgesetze.....	19
2.2 Fachplanungen	19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	21

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	23
3.2 Schutzgut Mensch.....	23
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	24
3.4 Schutzgut Boden	34
3.5 Schutzgut Wasser	35
3.6 Schutzgut Fläche.....	35
3.7 Schutzgut Luft und Klima	36
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	36
3.9 Schutzgut Landschaft.....	36
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	37
3.11 Störfälle	37
3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen	37
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	38
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	38
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	39
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
5. Eingriffsregelung.....	39
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	39
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung	40
5.3 Eingriffsbilanzierung	43
5.4 Kompensationsmaßnahmen	51
5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise.....	52
6. Zusätzliche Angaben.....	54
6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	54
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	54
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	55
8. Referenzliste der verwendeten Quellen.....	57

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 verfolgt die Gemeinde das Ziel, innerörtliche Freiflächen für eine Dauerwohnnutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen auf der beliebten Ostseeinsel sind die Mieten in den vergangenen Jahren teils stark angestiegen. Vor allem junge Familien stellt die Suche nach Wohnraum auf der Insel Poel oftmals vor finanzielle Herausforderungen, sodass sie in andere Gemeinden abwandern. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte deshalb in der Ortslage Neuhof zusätzlichen Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen.

Die Ortslage Neuhof ist überwiegend durch Dauerwohnnutzungen geprägt und wurde in den vergangenen Jahren durch einzelne Wohnhäuser ergänzt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll diese Entwicklung fortführen und auf bisher als Grünflächen festgesetzten Grundstücken Allgemeine Wohngebiete mit ortstypischer Grundstücksgröße ermöglichen. Besonderen Wert legt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel dabei auf eine den bisherigen Festsetzungen angepasste Bebauung, um ein harmonisches Dorfgefüge zu erlangen. Die Festsetzungen der 5. Änderung orientieren sich deshalb an den Festsetzungen der benachbarten Wohnhäuser.

Im Ursprungsplan wurden die nun betrachteten Grundstücke als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Streuobstwiese, privat“, die auch als Ausgleichsmaßnahme Berücksichtigung fand, „Hausgarten, privat“ und „Parkanlage, privat“ festgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt nur teilweise festgestellt werden. Der betroffene Ausgleich des Ursprungsbebauungsplanes sowie die zusätzlichen Eingriffe durch die hier behandelte 5. Änderung werden im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

1.2 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 24

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 18. August 2008 als Satzung beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 ist mit Ablauf des 01. Oktober 2008 in Kraft getreten.

Gegenstand des Bebauungsplanes war die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Neuhof und die Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf. Die Bebauung der Ortslage sollte nach damaligem Kenntnisstand abschließend geregelt werden. Durch die geplante Neubebauung sollten die Baulücken entlang der Dorfstraße zum überwiegenden Teil geschlossen und so eine einheitliche Siedlungsstruktur geschaffen werden. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortslage sollten durch die ergänzende Bebauung behutsam ergänzt und die noch erkennbare straßenbegleitende Bebauung wieder stärker herausgebildet werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde das Planungsziel verfolgt, im Geltungsbereich 1, südlich des Weges zur Ostsee, Baugrenzen geringfügig zu verschieben, um das Bau- bzw. Erweiterungsvorhaben (Wintergarten) eines Eigentümers in diesem Bereich zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich 2, südlich des ehemaligen Gutshauses, wurden die vorhandenen privaten Stellplätze für das Gutshaus in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Flächen waren zuvor als private Grünflächen festgesetzt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am 02. Juli 2010 rechtskräftig geworden.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasste vier Geltungsbereiche. Davon einmal den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes, für den weitere Farben für Holzfassaden ergänzt wurden.

Außerdem wurde im Geltungsbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet - Wohnen/Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen zu sichern.

Im Geltungsbereich 2 wurde eine ursprünglich private Grünfläche „Zäsurgrün“ in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Zudem wurde ein Baufeld ergänzt sowie die restlichen Baufelder in ihrer Größe reduziert, um eine bessere Ausnutzung des Geltungsbereiches zu erreichen.

Im Geltungsbereich 3 wurden die Festsetzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes an den tatsächlichen Bestand angepasst, wodurch es zu einer Verkleinerung der Verkehrsfläche kam. Weiterhin wurde auch der Bau eines Doppelhauses ermöglicht.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasste einen als ursprünglich private Grünfläche „Hausgarten“ festgesetzten Bereich im Norden des Geltungsbereiches. Dieser wurde nunmehr in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um Familienangehörigen der Grundstückseigentümer die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen. Innerhalb des Baugebietes wurde ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches sollten auch in der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 erhalten bleiben. Durch die Aufnahme der angrenzenden Flurstücke, wurden diese planungsrechtlich gesichert.

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24

Im Rahmen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde ein Grundstück im Süden der Ortslage in den Bebauungsplan ergänzt. Um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern, wurde eine Bestandsüberplanung vorgenommen. Ein weiterer Ausbau wurde jedoch ausgeschlossen. Die vorhandenen Grünstrukturen wurden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Erhalt aufgenommen.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel umfasst nahezu vollständig die Ortslage Neuhof, welche sich entlang der Dorfstraße entwickelt hat. Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Ortslage Neuhof.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die Flurstücke 10/4 (teilw.), 34, 35/3 (teilw.), 171/1 (teilw.) und 222/2 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Neuhof-Seedorf. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.4 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 15. März 2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 01. April 2021 ortsüblich im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 23. August 2021 den Vorentwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurden im Bauamt der

Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 14. September 2021 bis zum 15. Oktober 2021 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Zeitgleich fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Vor allem zu der geplanten Anzahl der Wohneinheiten haben sich das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie der Landkreis Nordwestmecklenburg geäußert. Die Gemeinde hat sich deshalb zum Entwurf der Planung dazu entschieden die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Damit einhergehend wird auch festgesetzt, dass im nördlichen WA 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende weitere Punkte wurden im Entwurf der Planung berücksichtigt:

- Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie Darstellung in den Planunterlagen.
- Konkretisierung der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung zum Thema Reptilien.
- Konkretisierung der technischen Erschließung sowie Lösungen zum Thema Trink- und Abwasserleitungen.
- Redaktionelle Änderungen von Hinweisen bzgl. dem Vorkommen von Bau- und Bodendenkmalen.
- Aufnahme eines Hinweises zum Bundeswasserstraßengesetz.

Des Weiteren wurde im Rahmen des Entwurfs ein Bodengutachten durch das Büro ingeos Ingenieurgeologischer Service mit Sitz in Warin erarbeitet, um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes treffen zu können. Dieses wird unter Punkt 4 der Begründung näher betrachtet.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, eingesehen werden.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 5. Änderung wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2021, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Wismar mit Stand vom 25. Mai 2021, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ in der Fassung der 4. Änderung und Ergänzung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für die gesamte Ortslage Neuhof Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 wird die Insel Poel als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. Die Ortslage Neuhof wird derzeit überwiegend durch Dauerwohnungen geprägt. Die Errichtung von Ferienwohnungen wurde bereits im Ursprungsplan aus dem Jahr 2008 ausgeschlossen, sodass Neuhof eine der wenigen Ortslagen ohne touristische Nutzungen ist. Dies möchte die Gemeinde aufgrund der geringen Größe der Ortslage auch künftig entsprechend festsetzen. Touristische Nutzungen sind im weiteren Gemeindegebiet ausreichend vorhanden bzw. ausbaufähig. Der Zielsetzung des Tourismusschwerpunktraumes wird somit im Gemeindegebiet entsprochen.

Des Weiteren liegt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Die Ortslage Neuhof wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem Programmsatz wird somit entsprochen.

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Als Siedlungsschwerpunkt wird der Hauptort der Gemeinde Kirchdorf dargestellt. Mit der vorgelegten Änderung wird eine Nachverdichtung in der Ortslage Neuhof angestrebt. Es wird keine räumliche Erweiterung der Ortslage vorbereitet. Dem RREP WM wird somit entsprochen.

2.2 Angaben zum Bestand

Die Ortslage Neuhoﬀ hat sich entlang der DorfstraÙe entwickelt. Prägend sind das Gutshaus und die historische Lindenallee, die auf das Gutshaus zuführt. Innerhalb des weiteren Verlaufes der DorfstraÙe sind die alten Siedlungsstrukturen der straÙenseitigen Bebauung erkennbar. Die DorfstraÙe ist mit Asphalt befestigt und ohne FuÙweg ausgebaut. Der Weg in Richtung Seedorf stellt sich als unbefestigter Schotterweg dar.

Am nördlichen Ortseingang befindet sich ein Gestüt mit den dazugehörigen Gebäuden, Ställen und Weideflächen. Nördlich und östlich angrenzend an die Ortslage befinden sich Weide- und Wiesenflächen, am westlichen Ortsrand grenzen Ackerflächen an die Bebauung bzw. an die DorfstraÙe. In der Ortslage Neuhoﬀ ist die Wohnnutzung dominierend.

In der Ursprungsplanung wurden innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung Grünflächen festgesetzt. Im Westen eine MaÙnahmenflache mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese, privat“, die auch als AusgleichsmaÙnahme Berücksichtigung fand, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, privat“ sowie im Norden die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, privat“, die für den Gutshof angelegt werden sollte.

Die aktuelle Situation entspricht nicht den ursprünglich getroﬀenen Festsetzungen. Die Streuobstwiese wurde nur auf einer Teilfläche im Westen des Grundstücks angelegt. Im östlichen Bereich wurden Nadelbäume gepflanzt, die bis in den Bereich des festgesetzten privaten Hausgartens reichen.

Die Parkanlage im Anschluss an das alte Gutshaus besteht derzeit aus einer Rasenfläche mit mehreren Einzelbäumen sowie einem kleineren Stallgebäude für ein Pferd. Im Ursprungsplan wurden am westlichen Rand der Parkanlage Baumpflanzungen festgesetzt, diese wurden seither nicht vorgenommen. Für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine neue Vermessung beauftragt, unter anderem um den tatsächlich vorhandenen Baumbestand zu ermitteln.



Abb. 2: Nadelbaumpflanzungen im Vordergrund, eigene Aufnahme.



Abb. 3: Vorhandene Streuobstwiese, eigene Aufnahme.



Abb. 4: Hauptstraße im Norden mit älteren Weiden im Bestand, eigene Aufnahme.



Abb. 5: Vorhandener Baumbestand der Parkanlage, eigene Aufnahme.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die angrenzenden Straßenflurstücke verbleiben im Eigentum der Gemeinde.

Die Planungskosten werden vollständig von den privaten Eigentümern getragen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit der 5. Änderung kommt es auf Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der ursprünglichen Festsetzung von Grünflächen.

Nach nunmehr über 12 Jahren Rechtskraft des Ursprungsplanes ergeben sich für die im Nordwesten gelegenen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Streuobstwiese, privat“, „Hausgarten, privat“ und „Parkanlage, privat“ abweichende Planungsziele. Die Nachfrage nach Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bleibt weiterhin konstant, sodass auch in der Ortslage Neuhoﬀ einige Freiflächen für eine angemessene Nachverdichtung herangezogen werden sollen. Als angemessene Nachverdichtung in diesem Bereich setzt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel aufgrund der vorhandenen Flächenmaße eine Entwicklung von maximal neun Grundstücken mit maximal zwölf Wohneinheiten an.

Die ursprünglich festgesetzten Grünflächen sollen in Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 umgewandelt werden. Vorhandene bauliche Anlagen, wie zum Beispiel der Pferdestall, sollen zurückgebaut werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Im WA 1 wird die Baugrenze, entsprechend der benachbarten Bebauung, in einem Abstand von acht Metern zur Straße festgesetzt und im WA 2 beträgt dieser Abstand fünf Meter. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für beide Allgemeinen Wohngebiete mit 0,3 bestimmt. Eine Überschreitung der GRZ wird, wie im Rest der Ortslage, ausgeschlossen. Dadurch soll zum einen regulierend eingegriffen werden, um die Flächenversiegelung gering zu halten. Zum anderen kann damit ausreichend Baufläche zur Verfügung gestellt werden, um

zeitgemäße Wohnhäuser zu schaffen. Die geplanten Grundstücke werden mit mindestens 750 m² festgesetzt. Dadurch können bei einer GRZ von 0,3 entsprechend mindestens 225 m² je Grundstück versiegelt werden. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass damit auch Nebenanlagen abgedeckt werden können. Eine Überschreitung der GRZ ist somit nicht notwendig. Des Weiteren reguliert die Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Anlage von Kies- bzw. Schottergärten. Diese sollen zwar nicht komplett als Gestaltungsmittel ausgeschlossen werden, müssen jedoch bei der Berechnung der GRZ mit angerechnet werden, da Flächen zumindest teilversiegelt werden. Die Gemeinde weist hiermit darauf hin, dass Kies- bzw. sogenannte Schottergärten bei der Berechnung der GRZ mit anzurechnen sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Die Ortslage Neuhof soll auch weiterhin hauptsächlich dem Wohnen dienen, sodass der ruhige dörfliche Charakter gewahrt werden kann. Deshalb ist die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung orientieren sich in etwa an den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke. Dies ist vor allem deshalb wichtig, da die benachbarten Grundstücke größtenteils bebaut sind und sich die neuen Wohnhäuser somit besser in das Dorfbild einfügen können. So werden in beiden Allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise, maximal ein Vollgeschoss und eine zulässige Dachneigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird im WA 1 und im WA 2 auf 8,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 und begünstigen dadurch ein homogenes Erscheinungsbild des Dorfes sowie zeitgleich einen geordneten Übergang in die freie Landschaft.

Die Gemeinde hat sich bezüglich der Bauweise dazu entschlossen, im WA 1 Einzel- und Doppelhäuser sowie im WA 2 ausschließlich Einzelhäuser zuzulassen. Diese Unterscheidung dient dazu, die Flächen aufgrund ihrer Lage einzeln zu betrachten. Hinsichtlich der Kubatur der Gebäude ist es daher sinnvoll, das WA 2 mit der exponierten Lage im Norden durch Einzelhäuser offener zu gestalten. Doppelhäuser könnten dagegen zu massiv wirken. Im WA 1 im Westen des Plangebietes erscheint es jedoch durchaus möglich den Bau von zwei Doppelhäusern städtebaulich in die Ortslage zu integrieren.

Um weiterhin das Ortsbild der Ortslage Neuhof zu wahren, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Dadurch kann die Gemeinde positiv auf die mögliche Verdichtung der beiden neuen Wohngebiete einwirken. In beiden Allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser mindestens 900 m² groß sein. Im westlichen WA 1 müssen die Baugrundstücke für Doppelhaushälften mindestens 750 m² groß sein. Außerdem kann die Gemeinde damit die maximale Anzahl der Wohneinheiten steuern und so dafür sorgen, dass die Entwicklung in angemessener Weise fortgeführt wird.

Des Weiteren wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Dies begründet sich auch durch die geringere Mindestgrundstücksgröße, da mehr

Wohneinheiten immer auch einen Mehrbedarf an Nebenanlagen und somit Versiegelung bedeuten. Im festgesetzten WA 2 ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Wie bereits beschrieben, soll die Verdichtung an diesem exponierten Standort der Ortslage Neuhof reguliert werden, um so das ansprechende Ortsbild zu wahren. So wären im Plangebiet insgesamt maximal 12 Wohneinheiten möglich.

Für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 0,5 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist, um so eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Diese Regelung war bereits Bestandteil der Ursprungsplanung und soll deshalb auch bei Änderungen des Bebauungsplanes Anwendung finden.

Zudem gilt, dass die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig ist. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich zudem noch mit der Frage auseinandergesetzt, wie die künftige Wohnbebauung in der Ortslage Neuhof genutzt werden soll. Zum einen werden Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ausgeschlossen, um die reine Dauerwohnnutzung in Neuhof zu erhalten. Eine Erweiterung durch Ferienwohnungen oder -häuser wäre in dieser Ortslage nicht nur geeignet, städtebauliche Spannungen zu erzeugen, sondern birgt auch eine deutliche Gefahr von Nutzungskonflikten innerhalb der neuen Allgemeinen Wohngebiete. Zusätzlich dazu will die Gemeinde aber auch Zweitwohnsitze an diesem Standort steuern und setzt deshalb fest, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 22 BauGB die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, unzulässig ist. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel sieht die Ortslage Neuhof als attraktiven Dauerwohnsitz für die ortsansässige Bevölkerung sowie im Rahmen der hier vorgenommenen Erweiterungen für dessen bauwillige Angehörige an. Ferienwohnungen, -häuser oder auch Wochenendunterkünfte sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden oder ggf. ausbaufähig. Die Ortslage Neuhof soll klar dem Dauerwohnen der Poeler Bevölkerung dienen und deshalb greift die Gemeinde auf § 22 Baugesetzbuch zur Regelung dieses Sachverhalts zurück.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten und wird entsprechend der Ursprungsplanung festgelegt.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Dadurch soll eine ansprechende Gestaltung, vor allem der Vorgartenbereiche, gewährleistet werden.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Innerhalb des Plangebietes sind seit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 auch Gebäude mit Holzfassaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, jedoch nicht mit Blockbohlen, zulässig. Dies wird ebenfalls in die 5. Änderung übernommen.

Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnitten Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher in Süddeutschland ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden. Gebäude mit Holzfassaden, auch sogenannte Schwedenhäuser, sind mittlerweile weit verbreitet und sollen daher auch für die Ortslage Neuhof zulässig sein. Innerhalb der Ortslage Weitendorf wurden bereits Gebäude mit Holzfassaden aus geraden geschnittenen Holzbrettern errichtet.

Durch die genannten Gestaltungsvarianten kann ein harmonisches Gesamtbild der Ortslage Neuhof geschaffen werden, das den Merkmalen der Insel Poel entspricht.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen allgemein zulässig und wird seitens der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sehr begrüßt.

Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig. Auch dadurch kann ein abgestimmtes Bild in der Ortslage Neuhof geschaffen werden, sodass ein attraktiver dörflicher Wohnstandort gewährleistet wird.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist

unzulässig. Derartige Einrichtungen sind an diesem Standort in der Ortslage Neuhof unerwünscht und im Übergang zur freien Landschaft nicht angemessen.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bestraft werden.

3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der 5. Änderung ist über die bestehenden gemeindlichen Straßen und Wege gesichert. Ein Ausbau dieser wird durch die vorliegende Planung nicht notwendig.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst rund 1,1 Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete	8 000 m²
davon WA 1	3 200 m ²
WA 2	4 800 m ²
Straße	2 000 m²
Grünfläche – Feldhecke, privat	775 m²
Plangebiet gesamt	10 775 m²

4. Ver- und Entsorgung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 kommt es zu neuen Anforderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung. Die einzelnen Punkte werden nachfolgend kurz betrachtet.

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Ortslage Neuhof wird vom Zweckverband Wismar mit Trinkwasser versorgt. Die Dimensionierung des vorhandenen Versorgungsnetzes ist grundsätzlich unter Berücksichtigung einer erweiterten Bebauung ausreichend. Da die Trinkwasserleitung entsprechend der Leitungspläne des zuständigen Zweckverbandes Wismar im Norden zum Teil über die privaten Grundstücke verläuft, wird seitens des Grundstückseigentümers eine Verlegung der Leitungen angestrebt. Die neue Trinkwasserleitung würde dann im hinteren Grundstücksbereich verlaufen. Dort wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Das Löschwasserkonzept wurde mit der örtlichen Feuerwehr im Rahmen der Ursprungsplanung abgestimmt und hat weiterhin Bestand. Zur Dauerbrandbekämpfung wird die Wasserentnahme aus zwei vorhandenen Löschwasserteichen vorgesehen. Ein Teich befindet sich im Norden der Ortslage Neuhof auf dem Flurstück 44 der Flur 2, Gemarkung Neuhof-Seedorf, unmittelbar östlich der Geltungsbereichsgrenze. Der zweite Teich befindet sich im Norden der Ortslage Seedorf und damit südlich der Ortslage Neuhof. Beide Teiche sind dauerhaft wasserführend. Durch die Lage der beiden Teiche südlich und nördlich der Ortslage ist die Löschwasserversorgung auch hinsichtlich der notwendigen Wassermenge dauerhaft gesichert. Die Löschwasserversorgung zur Sofortbrandbekämpfung erfolgt über die auf den Rettungsfahrzeugen vorhandenen Wasserbehälter.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Neuhof existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Dorfstraße zusammengeführt und anschließend über ein vorhandenes Pumpwerk in die Abwasserdruckleitung geführt. Von dort erfolgt die Überleitung zur Kläranlage in Kirchdorf. Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser im Bereich des WA 1 im Westen kann in die vorhandene Sammelleitung eingeleitet werden. Für das WA 2 im Norden besteht derzeit keine direkte Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Schmutzwasserleitung. Diese endet jeweils westlich und östlich im Bereich der öffentlichen Straße. Im Zuge der angestrebten Verlegung der Trinkwasserleitung sollen die Grundstücke des WA 2 ebenfalls im hinteren Bereich des Grundstücks mit Schmutzwasserleitungen erschlossen werden. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde durch das Büro ingeos Ingenieurgeologischer Service mit Sitz in Warin ein Geotechnischer Bericht erarbeitet. Dieses trifft generelle Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes.

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den unbebauten Grundstücksbereichen versickert werden. Laut Gutachten kann die Versickerung oberirdisch über Sickermulden als auch unterirdisch durch Rigolen erfolgen. Die Vernässung von Nachbargrund ist unzulässig.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und u. a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

4.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Eine zentrale Gasversorgung ist in der Ortslage Neuhof nicht vorhanden. Die Versorgung mit Raumwärme erfolgt über den Energieträger Öl, über Flüssiggas oder aber über dezentrale Öfen. Es wird darauf hingewiesen, dass künftig die Neuerrichtung von oberirdischen Gas- und Öltanks im Vorgartenbereich nicht mehr zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern allgemein zulässig.

4.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der Straßenquerschnitte gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der jeweiligen Erschließungsstraße bereitzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung nicht bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. §§ 15 u. 16 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Da im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die vorhandene Ortslage durch weitere Allgemeine Wohngebiete ergänzt wird und eine Nutzung von Ferienwohnungen oder -häusern ausgeschlossen wird, geht die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nicht von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Ortslage Neuhof aus. Baubedingte Störungen treten nur temporär auf und können somit vernachlässigt werden.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Für die Herstellung von Holzfassaden sind ausschließlich gerade geschnittene Holzbretter zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Nähere Informationen enthält die Begründung unter Punkt 3.2 „Örtliche Bauvorschriften“.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist zudem darauf hin, dass Kies- bzw. sogenannte Schottergärten bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit anzurechnen sind.

Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der derzeit gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, der Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes 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 daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuhof, unmittelbar an der Straße Neuhof auf der Insel Poel. Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen, entsprechend der damaligen Zielsetzung, als Wohnbauflächen dargestellt. Derzeit ist die Fläche im Norden (ehemaliger Park des Gutshauses) ungenutzt und somit eine Brachfläche. Die nordwestliche Fläche ist derzeit eine Ausgleichsfläche für den Ursprungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 1,1 ha. Im südlichen Bereich schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Ortslage an. Auch im Osten grenzen beide Flächen an bereits vorhandene Wohnbebauung. Die derzeitige Ausgleichsfläche grenzt im Norden ebenfalls an Wohnbebauung und im Westen an intensiv genutzte Ackerfläche. Die Brachfläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Neuhof, angrenzend an Wohnbebauung und Ackerfläche. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich daher um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung des nordwestlichen Randes der Ortslage Neuhof. In einem Bereich, der entlang der vorhandenen Erschließung Wohnbebauung aufweist, soll durch die Ausweisung eines Wohngebiets die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle Dauerwohnnutzung zu etablieren.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll somit das Dauerwohnen planungsrechtlich zulässig sein.

1.4 Stellungnahme untere Naturschutzbehörde (uNB) vom 15.10.2021

- Es werden die rechtlichen Grundlagen des § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt, die festlegen, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.
- Es wird der Hinweis gegeben, dass die junge Ausgleichsfläche im Ursprungsplan als Streuobstwiese festgesetzt wurde und dementsprechend zu bilanzieren ist.
- Es ist darzustellen wie sich die geplante Wohnbebauung auf die Hecke am westlichen Rand des Plangebietes auswirkt und wie dadurch ihr Wert beeinflusst wird.
- Es wird der Hinweis gegeben, dass der ehemalige Park des Gutshauses als Parkanlage zu bilanzieren ist.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind konkret in Text und Karte darzustellen. Zudem sind die Kompensationsmaßnahmen mit einer Frist für die Umsetzung zu versehen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume mit einem Stammumfang unter 1 m gemäß Baumschutzkompensationserlass zu kompensieren sind.
- Es wird die rechtliche Grundlage dargestellt, dass für die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Bäumen, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.
- Der Hinweis zur Schadensvermeidungsmaßnahme ist zu überarbeiten.
- Es wird die Aussage getroffen, dass Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale von der Planung nicht betroffen sind.
- Zu dem Schutzgebiete SPA „Wismarbuch und Salzhaff (DE1934-401) sowie zum Biotop- und Artenschutz werden die allgemeinen rechtlichen Grundlagen dargestellt.
- Es wird die Aussage getroffen, dass kein GGB von der Planung betroffen ist.
- Es wird auf das mögliche Vorkommen der Zauneidechse hingewiesen.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 - hoch bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH-Gebiet) (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Im Südwesten der Insel ist ein Naturschutzgebiet (N126) verzeichnet.
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Gleichzeitig wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA ausgenommen. Zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen gesonderte Untersuchungen.

Fachgutachten

Für das Plangebiet liegt ein Baumgutachten (Thomas Franiel ö.b.v. Sachverständiger, 29. Juli 2021) vor.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das hier betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet).

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen treffen:

- GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“ (nördlich des Plangebietes, in ca. 640 m Entfernung)
- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (nördlich und nordwestlich des Plangebietes, direkt angrenzend)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die mittelbar und unmittelbar betroffenen Natura 2000-Schutzgebiete untersucht.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde eine SPA-Vorprüfung für das oben genannte Europäische Vogelschutzgebiet erarbeitet. Dabei wurde vor allem die Beeinträchtigungen für das SPA direkt angrenzend an das Plangebiet betrachtet.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes wird ausgeschlossen, da bereits eine anthropogene Beeinträchtigung durch die bestehende Bebauung vorhanden ist und durch die Planung eine Arrondierung der Ortslage erfolgt. Es kommt zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotop vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befindet sich das folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- NWM09891 – Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südöstlich des Plangebietes, Entfernung: ca. 190 m



Abb. 1: Darstellung der geschützten Biotope im Umfeld (200 m) der Ortslage Neuhof, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch den benannten Bebauungsplan wird die Bebauung am nordwestlichen Ortsrand ergänzt, so dass von einer potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen ist. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um maximal neun zusätzliche Dauerwohngrundstücke mit maximal zwölf neuen Wohneinheiten im nordwestlichen Bereich von Neuhof. Die Immissionen werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigung als gering eingestuft. Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Das dargestellte geschützte Biotop am östlichen Rand der Ortslage Neuhof ist bereits stark anthropogen vorbelastet. Das stehende Kleingewässer mit seiner Ufervegetation wird durch Rohrkolben im Uferbereich charakterisiert. Durch die angrenzende Wohnbebauung und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in unmittelbarer Nähe ist das Kleingewässer bereits stark anthropogen beeinflusst. Die geplante Wohnbebauung im Nordwesten beeinflusst das gesetzlich geschützte Biotop nicht. Der Geltungsbereich und die angesprochene Biotopfläche stehen weder im räumlichen noch im funktionalen Zusammenhang, da sich zwischen dem Geltungsbereich und dem geschützten Biotop bereits Wohnbebauung befindet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 soll die kleinteilige Erweiterung der bestehenden Bebauung als Arrondierung der Ortslage Neuhof auf einer Brachfläche und auf einer bestehenden Ausgleichsfläche erfolgen. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich und östlich grenzt die Ortslage Neuhof an.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erholungs- und Freizeitnutzung

Der überplanten Brachfläche und der Ausgleichsfläche in ihrer jetzigen Ausprägung sind keine Erholungsfunktion zuzuordnen. Die ehemalige Parkanlage wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Sie war jahrelang verbuscht und besitzt deshalb schon seit langer Zeit keine Erholungsfunktion mehr.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung wird nicht zunehmen.

Lärmschutz

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Plangebietes nicht zu rechnen.

Sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zusammenfassung

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Neuhoﬀ kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. *ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
2. *von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
3. *Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Auf der nördlichen, derzeit brachliegenden Fläche des Plangebiets befinden sich insgesamt 18 Bäume (Eichen, Weiden, Linden, Ahorn und Robinien). Am nordwestlichen Rand der Fläche stehen vier der Linden in einer Gruppe zusammen. Die anderen Linden, Eichen, Weiden, der Ahorn und die Robinien stehen als Einzelbäume verteilt auf der Fläche. 16 Bäume fallen aufgrund ihres Stammumfanges unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Mit Umsetzung der Planung können vier der geschützten Bäume erhalten bleiben.

Für die Bäume der vormals festgesetzten Parkfläche liegt ein Baumgutachten vor (Thomas Franiel ö.b.v. Sachverständiger, 29. Juli 2021), auf der Grundlage dieses Baumgutachtens erfolgt die Erfassung und Beurteilung des Baumbestandes in diesem Bereich.

Eine Baumfällung ist bei sechs Bäumen, die auf der Fläche stehen, notwendig, da von ihnen eine akute Gefahr ausgeht (Baumgutachten 29. Juli 2021). Viele der übrigen Bäume in diesem Bereich haben zudem einen deutlichen Pfliegerückstand. Auch zwei der vier Linden, die in einer Gruppe zusammenstehen, weisen einen deutlichen Pfliegerückstand auf und können aufgrund der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht sinnvoll erhalten werden. Bäume, die in einer Gruppe zusammenstehen, sind aufeinander angewiesen. Werden Bäume aus dieser Gruppe entfernt schädigt das die verbleibenden Bäume, ihre Standsicherheit ist nicht mehr gegeben und sie sind häufig von Windwurf betroffen. Aufgrund dieser Schädigungen, wie z.B. Windwurf, die für die verbleibenden Bäume entstehen würden, wird das Entfernen der gesamten Baumgruppe als notwendig erachtet.

Die städtebauliche Entwicklung steht in diesem Bereich vor dem Erhalt der geschädigten Bäume. Für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist es wichtig, Wohnraum für die Bewohner der Gemeinde zu schaffen, da dieser in der Gemeinde knapp ist. Da die Landflächen der Insel Poel fast flächendeckend zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gehören ist es nur möglich in den Ortslagen nachzverdichten. Außerdem entsprechen diese Nachverdichtungen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus den genannten Gründen ist es notwendig die Bäume auf der Brachfläche zu entfernen.

Auf der nordwestlichen Fläche, derzeit eine junge Ausgleichsfläche, befinden sich 18 Obstbäume und junge Tannen. Auch auf dieser Fläche müssen alle Bäume entfernt werden, sie fallen nicht unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Die Obstbäume werden auf eine andere Fläche verpflanzt, somit bleibt die Ausgleichsmaßnahme erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 5.4 weiter ausgeführt.

Die Gemeinde sieht die Ausnahmen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 und 2 für die Fällung der Bäume gegeben.

Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung der Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss an die Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich, eine junge Ausgleichsfläche und eine Brachfläche, handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20. September 2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchaG sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet setzt sich aus einer jungen Ausgleichsfläche mit Streuobstbestand und jungen Nadelbäumen sowie einem ehemaligen Gutshauspark zusammen. Der ehemalige Gutshauspark charakterisiert sich derzeit durch eine Brachfläche mit Rasenaufwuchs und Baumbestand, auf einem kleinen Teil der Fläche.

Aktuell ist die Fläche im Norden (ehemaliger Park des Gutshauses) ungenutzt. Die Nordwestliche Fläche ist derzeit eine Ausgleichsfläche für den Ursprungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“. Beide Teilbereiche stehen im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen entstehen. Die private Hecke, die die westliche Fläche des Plangebietes zur Ackerfläche hin abgrenzt, bleibt erhalten.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind Arten der Gilden Gebüsch- und Gehölzbrüter zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung des Gehölzbestandes erforderlich. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt eine Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuhoﬀ auf einer Brachfläche und auf einer jungen Ausgleichsfläche.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend

davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen beeinträchtigenden Flächen erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebüschbrütern, da diese ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten jährlich neu bilden. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einjährig genutzte Brutstätten. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung wird das Stallgebäude auf der Brachfläche abgerissen. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die parallele Erarbeitung einer SPA-Vorprüfung für das in Kapitel 2.3 erwähnte Europäische Vogelschutzgebiet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geringfügige Erweiterung der Bebauung an einer vorhandenen Erschließungsstraße keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Das Plangebiet verfügt über keine Rastfunktion, aufgrund der Lage zwischen bereits bestehender Bebauung.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroﬀenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche dar. Das Stallgebäude, das entfernt werden soll, ist derzeit noch in ständiger Nutzung. Das Vorkommen von Fledermäusen kann aufgrund der baulichen Ausprägung auf der Grundlage einer Potentialabschätzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es würde sich hierbei um Tageshangplätze oder Sommerquartiere handeln. Die Robinien, Eichen und Weiden auf und am Rand der Brachfläche weisen Risse und Spalten auf und stellen damit geeignete Baumquartiere dar. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Entfernung von Gebäuden, Bäumen mit Höhlungen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen.

Durch die Abrissarbeiten kann potentiell ebenso der Tötungstatbestand für Fledermäuse gegeben sein.

Durch die zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten, außerhalb der Vogelbrutzeit und somit in den Wintermonaten, können Tötungsdelikte jedoch ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es handelt sich um den Abriss eines einzelnen kleinen Stallgebäudes. Eine Gefährdung der lokalen Population ist somit unverhältnismäßig.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Mit der Beseitigung des Stallgebäudes kommt es potentiell zum Verlust von Sommerquartieren bzw. Tageshangplätzen von Fledermäusen. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt und Teil der Siedlungslage. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die ehemalige Parkanlage weist eine zu dichte und hohe Vegetationsdecke auf, die regelmäßig (ca. alle 2 Wochen) gemäht wird und durch die vorhandenen Bäume zum Teil stark beschattet wird. Damit sprechen sowohl die Vegetation in diesem Bereich, die Beschattung als auch die regelmäßige Störung durch das Mähen gegen das Vorkommen der Zauneidechse auf dieser Fläche. Die junge Ausgleichsfläche weist ebenfalls eine dichte und hohe Vegetation auf. Zudem werden im nördlichen Bereich und auch am östlichen Rand der Fläche PKWs geparkt, die durch das Befahren der Fläche eine Störung verursachen. Aufgrund der Lage beider Flächen im Siedlungsbereich ist der Prädatorendruck in beiden Bereichen sehr hoch.

Aus den genannten Gründen stellt das Plangebiet kein geeignetes Habitat für die Zauneidechse dar.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der

Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatsprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatsprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen

Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes wird das Stallgebäude, das sich auf der Brachfläche befindet, abgerissen. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölze (Eichen, Robinien, Weiden, Obst- und Nadelbäume) vorhanden, die im Zuge der Erweiterung und Arrondierung an den Siedlungsraum entfernt werden müssen.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Es erfolgt eine Arrondierung der Ortslage im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neu- hof. Dafür werden eine Brachfläche (ca. 4 650 m²) und eine junge Ausgleichsfläche (ca. 2 608 m²) im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung überplant.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet auszugehen.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

➤ **Lärm**

Durch die Erweiterung und Arrondierung der Ortslage kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelastung als zu vernachlässigen eingeschätzt.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde notwendig.
- Die Abrissarbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Vor Abriss des Stallgebäudes ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

Das Plangebiet umfasst eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche. Diese Flächen besitzen in ihrer jetzigen Ausprägung eine geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Neuhof folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm – Tschernosem (Schwarzerde) – Parabraunerde/Pseudogley – Tschernosem, Pseudogley – Parabraunerde auf der Insel Poel; Grundmoränen, meist kalkreich, mit mäßigem Stauwassereinfluss, eben bis wellig. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist bei der jungen Ausgleichsfläche bereits verändert, da diese vorher intensiv genutzter Acker war. Auch der Boden der Brachfläche ist durch häufiges Befahren und durch die frühere anthropogene Nutzung als Parkanlage des Gutshauses geschädigt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit ≤ 10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Im Umfeld des Plangebietes (200 m um das Plangebiet) befindet sich ein Soll. Die Ostseeküste liegt ca. 1 200 m entfernt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Kirchdorf führt, gegeben. Die Hausanschlussleitungen werden in der Dorfstraße zusammengeführt und in die Abwasserdruckleitung zusammengeführt, dies geschieht über ein vorhandenes Pumpwerk.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuhof. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern. Es handelt sich dabei um maximal acht Wohngebäude. Dazu werden ca. 2 608 m² junge Ausgleichsfläche und ca. 4 650 m² Brachfläche überplant.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Arrondierung der Ortslage kommt es zu einem Flächenverbrauch durch Versiegelung von maximal 2 400 m² bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ohne Überschreitung. Diese Ergänzung der Ortslage zieht eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Für die

Erschließung der Grundstücke wird die bereits vorhandene Erschließungsstraße genutzt. Es wird auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Wert gelegt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Basisszenario

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins. Mit 535 mm/a liegt die Insel ca. 100 mm/a unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 8,0 °C, bei deutlich weniger Frosttagen (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn die Brachfläche und die junge Ausgleichsfläche besitzen, aufgrund ihrer Ausprägung und Größe, nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten. Der Erhalt und die Neupflanzung mehrerer Bäume wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Neuhof. Aktuell ist die Fläche im Norden (ehemaliger Park des Gutshauses) ungenutzt und so seit mehreren Jahren ungeordnet. Die nordwestliche Fläche ist derzeit eine junge Ausgleichsfläche für den Ursprungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“. Zum großen Teil befinden sich auf der jungen Ausgleichsfläche Obstbäume und Nadelbäume, eine kleine Fläche wird zurzeit für die Lagerung von Gartenabfällen und Feuerholz genutzt. Die umgebenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch Bebauung der Wohnhaussiedlung geprägt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierung einer vorhandenen Bebauung, die geringfügig entlang einer bestehenden Erschließung erweitert wird. Mit der

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die neuen Wohnhäuser werden in ortstypischer Bauweise gebaut und ergänzen die bestehende Bebauung in passender Weise. Das Ortsbild wird dadurch in nordwestlichen Bereich geschlossen und die ungeordnete Situation auf der jungen Ausgleichsfläche wird beseitigt, dadurch ergibt sich eine Verbesserung des Ortsbildes.

Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der starken anthropogenen Überformung der Flächen eher gering aus. Aufgrund dieser Überformungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage am Ortsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es wird eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche überplant.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.
- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es hauptsächlich zu Verlusten von anthropogen überformten Lebensräumen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist eine Erweiterung und Arrondierung der Ortslage von maximal acht Wohngebäuden vorgesehen. Die Verkehrswege bleiben im Rahmen des Bebauungsplanes von Baumaßnahmen ausgenommen. Der Pferdestall auf der Brachfläche wird im Zuge der Planung zurückgebaut.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In der hier betrachteten Bebauungsplanänderung wird eine ehemalige Parkanlage, die Teil der Siedlungslage ist, und eine junge Ausgleichsfläche überplant. Es erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage mit Dauerwohnen um maximal acht Wohngebäuden entlang einer bestehenden Erschließungsstraße. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung über die vorhandene Erschließungsstraße vor. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Art und Menge an Emissionen

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Erweiterung der bestehenden Wohnhausanlage sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach detaillierter Absprache mit der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sind keine Planungen bekannt, die sich kumulativ auf das Gesamtgebiet auswirken.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die Brachfläche und die junge Ausgleichsfläche haben in ihrer jetzigen Ausprägung keine signifikante Ausprägung für die Kaltluftproduktion. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Arrondierung der Ortslage sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche, die für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuhof überplant werden. Für die Ergänzung der Wohnbaufunktionen stehen auf der Insel Poel nur wenig Flächen zur Verfügung, das liegt an der flächendeckenden Schutzgebietsausweisung als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Ausnahme: Siedlungsbereiche) und im Küstenbereich an der Ausweisung als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“. Aus diesem Grund ist die Nachverdichtung in den bestehenden Ortslagen die einzige Möglichkeit neuen Wohnraum in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu schaffen.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte die Wohnfunktion auf der Insel stärken. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsraumes mit maximal acht Gebäuden. Dadurch soll die Wohnfunktion in Neuhof gestärkt werden. Der Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sieht eine Förderung des Wohnens für Jung und Alt vor. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgt eine Teilumsetzung dieser Planungsziele. Bei der Erweiterung der Ortslage Neuhof geht es vorrangig um ein Entgegenwirken des Einwohnerverlustes auf der Insel Poel.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht

erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Neuhof zwischen den Ortslagen Kirchdorf und Timmendorf auf der Insel Poel.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkungsbereiche I von 50 m und Wirkungsbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biototyp		Biototyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
2.3.5	BHJ	Jüngere Feldhecke	3	6
2.5.2	BAA	Allee	*	*
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	*	*
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	*	*
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke	2	3
6.2.6	VRT	Rohrkolbenröhricht	1	1,5
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstand- orten	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	2	3
12.3.3	ABG	Brachfläche des Erwerbsgarten- baus	0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimi- schen Baumarten	0	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	1,5
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,6
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	0,5
14.7.5	OVL	Straße	0	0

* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

Biototypen im Plangebiet

2.3.5 Jüngere Feldhecke (BHJ)

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich zwischen der Streuobstwiese und einer intensiv genutzten Ackerfläche eine junge Hecke. Diese wird charakterisiert durch Brombeere, Schlehe, Weißdorn und Hartriegel.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)*

Auf der Brachfläche, im Norden des Plangebietes, befinden sich 16 aufgrund ihres Stammdurchmessers nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (3 Weiden, 6 Eichen, 5 Robinien).

12.2.4 Streuobstwiese (AGS)

Die junge Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes kennzeichnet sich zu einem großen Teil als Streuobstwiese mit ca. 17 jungen Hochstämmen.

12.3.3 Brachfläche des Erwerbsgartenbaus (ABG)

Im Norden der Streuobstwiese grenzt eine Fläche an, auf der Holzscheite und Grünschnitt gelagert werden. Im vorderen Teil ist die Fläche, durch das Befahren mit einem PKW und Anhänger, geschädigt.

13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

Auf der östlichen Hälfte der jungen Ausgleichfläche wachsen zahlreiche junge Nadelbäume, in linearen Strukturen.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Im Süden der jungen Ausgleichfläche befindet sich eine Zierrasenfläche, die intensiv gepflegt wird.

13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Die nördliche Fläche des Plangebietes kennzeichnet sich durch lückigen Rasenaufwuchs, der durch Fahrspuren geschädigt ist.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Der Geltungsbereich wird von der Ortslage Neuhof eingerahmt. Diese charakterisiert sich durch Wohnhäuser mit großen Gärten sowie Siedlungsgehölzen zwischen den Grundstücken. Der Versiegelungsanteil der Ortslage beträgt 40 %.

14.7.5 Straße (OVL)

Das Plangebiet wird durch dieselbe Straße erschlossen, die auch die Ortslage Neuhof erschließt und den gleichen Namen wie die Ortslage trägt.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.5.2 Allee (BAA)

Östlich grenzt der Geltungsbereich an die Lindenallee, die zum Gutshaus führt.

2.6.1 Geschlossene Baumreihe

Nördlich der Lindenallee schirmt eine ca. 100 m lange Baumreihe, die ebenfalls aus Linden besteht, die Ortslage Neuhof, zu den Ackerflächen hin, ab.

5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL)

Im Nordosten der Ortslage Neuhof, befindet sich ein Soll, dass nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Dieses grenzt an die Erschließungsstraße Neuhof und an mehrere Hausgärten der Ortslage an. Es befindet sich ca. 190 m südöstlich des Plangebietes.

6.2.6 Rohrkolbenröhricht (VRT)

Das Ufer des Solls, südöstlich des Plangebietes, wird durch den Bewuchs von Rohrkolben dominiert.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Im Südosten der Ortslage Neuhof grenzt die Siedlung an zwei Grünlandflächen, die durch Beweidung bewirtschaftet werden, an.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Im Nordosten grenzt intensiv genutztes Grünland an das Plangebiet an. Dieses erscheint zum Zeitpunkt der Kartierung regelmäßig gemäht.

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Sowohl das Plangebiet als auch die gesamte Ortslage Neuhoﬀ werden im Norden und im Westen durch intensiv genutzte Ackerﬂäche begrenzt.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Mittig in der Ortslage Neuhoﬀ befindet sich ein Baumbestand, der sich durch die Arten Eiche und Buche auszeichnet. Dieser Baumbestand liegt ca. 80 m südlich des Plangebietes.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Der Geltungsbereich wird von der Ortslage Neuhoﬀ eingerahmt. Diese charakterisiert sich durch Wohnhäuser mit großen Gärten sowie Siedlungsgehölzen zwischen den Grundstücken. Der Versiegelungsanteil der Ortslage beträgt 40 %.

14.5.4 Einzelgehöft (ODE)

Im Norden der Ortslage befindet sich eine Reitanlage mit Reithalle, Ställen und Außenﬂächen für den Betrieb.

14.7.5 Straße (OVL)

Das Plangebiet wird durch dieselbe Straße erschlossen, die auch die Ortslage Neuhoﬀ erschließt und den gleichen Namen wie die Ortslage trägt.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Brachﬂäche, die durch eine Rasenﬂäche und Baumbestand charakterisiert wird, sowie einer jungen Ausgleichsﬂäche. Beide Flächen grenzen an den vorhandenen Siedlungsbereich von Neuhoﬀ an. Planungsziel ist die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsﬂäche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuhoﬀ unter Berücksichtigung der Verbesserung und der Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

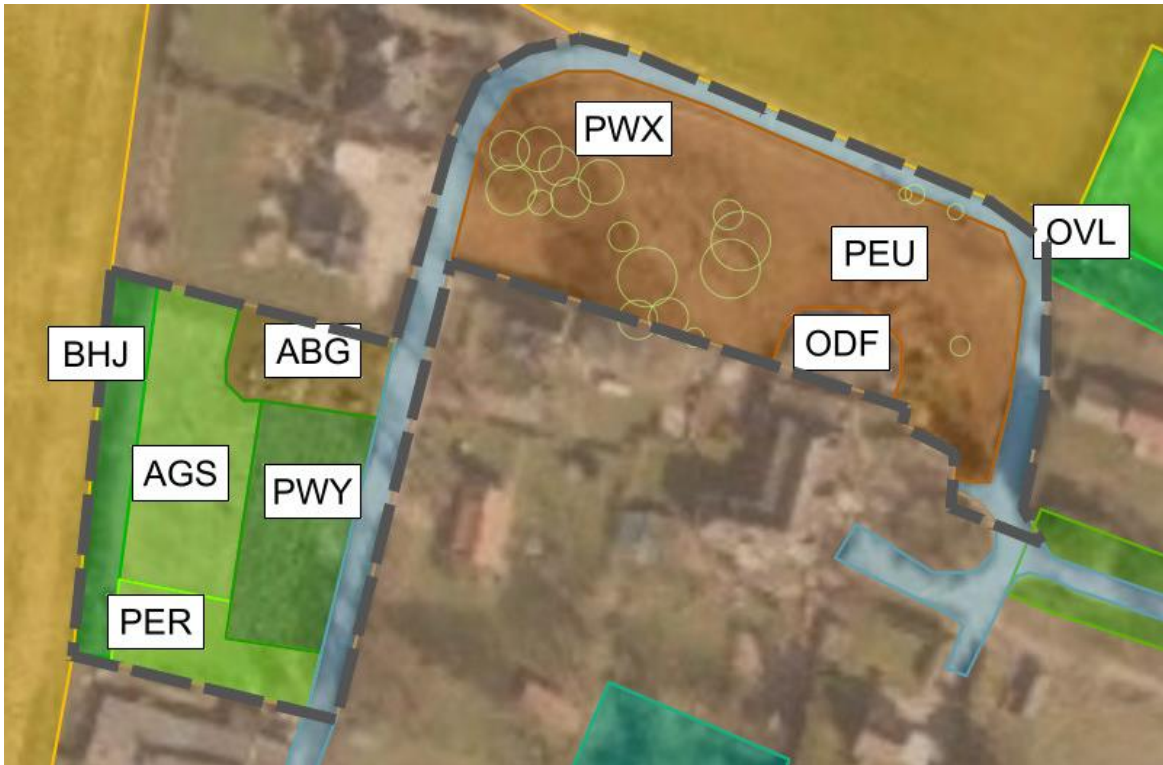


Abb. 2: Biotopkartierung für das Plangebiet 5. Änderung B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2021.

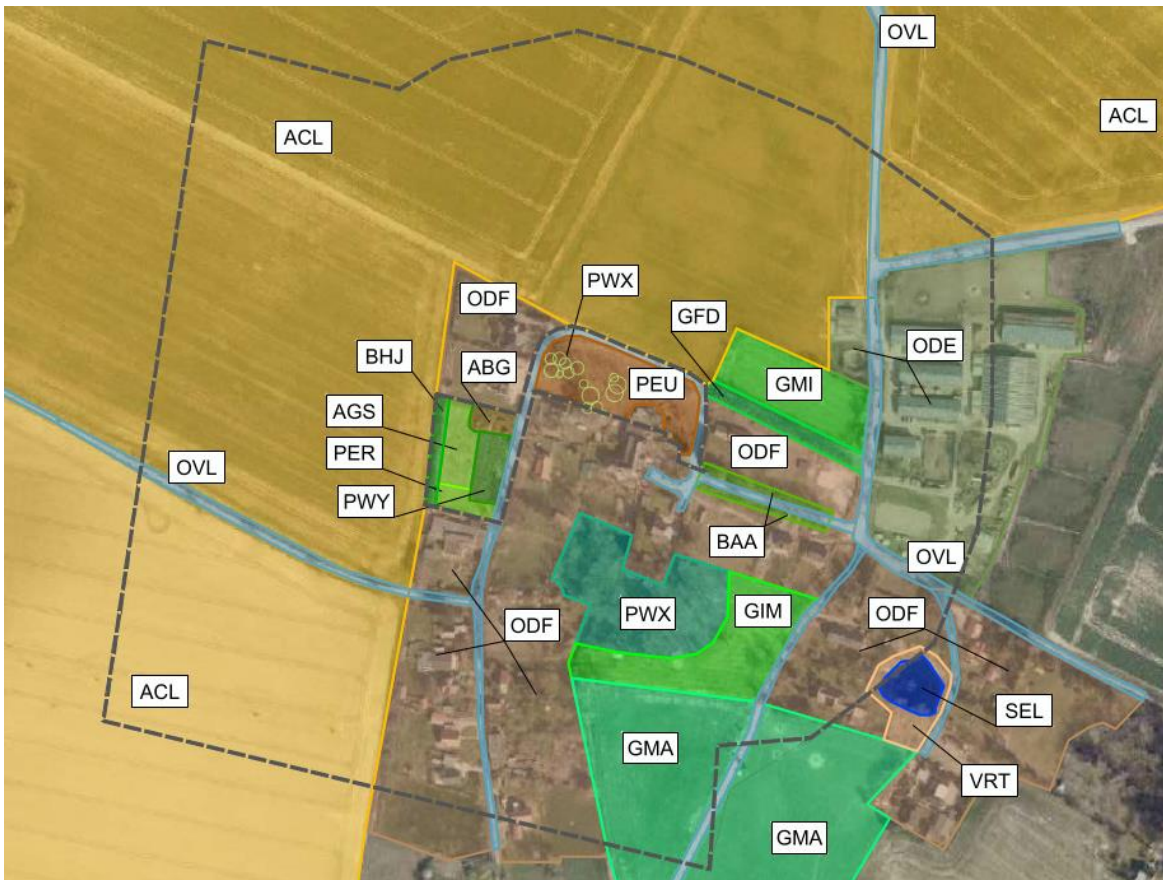


Abb. 3: Biotopkartierung für das Plangebiet 5. Änderung B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Umfeld (200 m) Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an die Ortslage Neuhof. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Die junge Ausgleichsfläche wurde im Ursprungsplan als Streuobstwiese festgelegt. Damit dieser Ausgleich bestehen bleibt, wird die Streuobstwiese auf eine andere Fläche verlegt. Dort wird sie in der gleichen Flächengröße angelegt (siehe Kapitel 5.4). Da die Streuobstwiese somit erhalten bleibt, wird die Fläche im Plangebiet nach der jetzigen Ausprägung bilanziert.

Die Hecke, die vom Plangebiet aus bis zum nördlichen Rand der Ortslage Neuhof verläuft, wurde als eine der Ausgleichsmaßnahmen für den Ursprungsplan festgesetzt. Durch die angrenzende Bebauung und die Nutzung der benachbarten Streuobstwiese als Lagerort ist die Hecke bereits stark anthropogen beeinträchtigt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 entsteht nur eine geringfügige Erhöhung dieser Beeinträchtigungen. Zum Schutz des Heckenabschnitts, der entlang des Plangebietes verläuft, wird von der Hecke ausgehend ein 2 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der von jeder Bebauung freizuhalten ist. Aufgrund der genannten Argumente ist nicht von einer Minderung der Kompensationsleistung der Hecke durch die Planung auszugehen.

Die ehemalige Parkanlage des Gutshauses stellt sich derzeit als nichtversiegelte Freifläche im Siedlungsbereich mit Spontanvegetation dar. Die krautige Spontanvegetation wird ca. alle 2 Wochen gemäht. Im westlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Gehölzgruppe aus heimischen Baumarten, diese nimmt nur einen kleinen Teil der Gesamtfläche ein. Dieser Bereich entspricht in keiner Weise der Biotoptypenbeschreibung für eine Parkanlage nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

Beschreibung von Parkanlagen nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2:

13.4 Parkanlage (PP)

Beschreibung: Der Erholung dienende Grünanlagen mit Gehölzen, Wegen, Rasenflächen, z.T. auch Beeten, Gewässer, kleinen Gebäuden und Spielplätzen; auch umgestaltete Wälder mit vielen Wegen, einschließlich verwilderter Anlagen mit noch vorherrschendem Parkcharakter.

In der jetzigen Ausprägung dient die Fläche nicht zur Erholung. Dort ist keinerlei Gestaltung vorhanden, die diesem Zweck dient. Es sind zum einen keine Wege vorhanden, die die Fläche erschließen, noch gibt es dort Rasenflächen oder andere potentielle Flächen, die dem Aufenthalt oder der Gestaltung dienen. Ebenso stellt sich die Fläche nicht als verwilderte Anlage mit vorherrschendem Parkcharakter dar. Der ehemalige Park ist durch die nur noch zum Teil vorhandenen Bäume und die Spontanvegetation nicht zu erkennen. Aus den genannten Gründen wird auch diese Fläche nach der jetzigen Ausprägung bilanziert.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	---

Tab. 3: Berechnung des Eingriffsfächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biototyp	Fläche (m ²)	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
WA 1				
ABG	572	1	0,75	429
AGS	1 164	3	0,75	2 619
PER	472	1	0,75	354
PWY	1 005	1	0,75	754
WA 2				
PEU	4 615	1,5	0,75	5 192
ODF	193	0,6	0,75	87
				Summe: 9 435

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet: Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

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

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die die maximal mögliche Versiegelung definiert. Es ist keine Überschreitung für Nebenanlagen zulässig.

Tab. 4: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

	Versiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag	m ² EFÄ
WA 1	964	0,5	482
WA 2	1 443	0,5	722
Summe:			1 204

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Für das Plangebiet liegt ein Baumgutachten (Thomas Franiel ö.b.v. Sachverständiger, 29. Juli 2021) vor. Dieses Gutachten führt aus, dass sechs der Bäume im Bereich der Brachfläche eine akute Gefahr darstellen, dementsprechend bereits absterben, und eine Fällung dieser Bäume notwendig ist. Diese Bäume werden in der nachfolgenden Tabelle als abgängig gekennzeichnet. Nach dem Kapitel 3.1.1 sind Bäume, die aufgrund natürlicher Ursachen absterben oder abgestorben sind, nicht kompensationspflichtig.

Tab. 5: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Lfd. Nr.	Baum-Nr. nach Franiel	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	1	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	141	1
2	2	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	182	2
3	3	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	148	1
4	4	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	173	2
5	6	Steil-Eiche (<i>Quercus robur</i>) abgängig	135	0
6	7	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	179	2
7	8	Roteiche (<i>Quercus rubra</i>) abgängig	141	0
8	9	Gewöhnliche Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) abgängig	157	0
9	10	Gewöhnliche Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) abgängig	233	0
10	11	Gewöhnliche Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) abgängig	245	0
11	12	Steil-Eiche (<i>Quercus robur</i>) abgängig	204	0
Summe: 8				

Gemäß Anlage 1 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (2020) erfolgt eine „Bewertung der zu ersetzenden Bäume und freiwachsenden Hecken“. Folgende Kriterien finden dabei Berücksichtigung.

A – Stammumfang: Mit dem Stammumfang wird das Alter des Baumes berücksichtigt.

B – Gehölzart: Je höher die Wertigkeit des Baumes, desto höher die Bewertungszahl.

C – Die Standortsituation bewertet vor allem den Beitrag des Baumes zur räumlich-gestalterischen Qualität und die Entwicklungschancen des Baumes.

D – Die Vitalität/ der arttypische Habitus bewertet die arttypischen Möglichkeiten des Baumes.

E – Der Biotopwert berücksichtigt die Bedeutung oder Eignung, z.B. als Niststätte, Zufluchtsort, Nahrungsquelle o.ä., für die heimische Fauna.

Dabei wird jeder beantragte Baum einzeln bewertet und ersetzt. Für den Ersatz mehrstämmiger Bäume wird der Stammumfang für jeden Einzelbaum ermittelt.

Der Baumwert wird nach folgender Formel errechnet: $A+B+C+D+E$ =Baumwert in Punkten. Mit der daraus errechneten Punktzahl wird mit Hilfe einer Tabelle die Anzahl der Ersatzpflanzungen abgelesen.

Der Stammumfang wird in der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel in einer Höhe von 100 cm über den Erdboden gemessen.

Tab. 6: Bewertung der zu ersetzenden Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Lfd. Nr.	Baum-Nr. nach Franiel	Zu rodende Bäume [Anzahl]	A Stammumfang (cm) / Punkte	B Gehölzart / Punkte	C Standortsituation / Punkte	D Vitalität / Punkte	E Biotopwert / Punkte	Gesamtpunktzahl / Ausgleichserfordernis
1	5	Grau-Pappel (<i>Populus x canescens</i>) [1]	207 / 3	Pappel / 0	Gruppengehölz mit geringen Entwicklungschancen / 1	Wenig wüchsig, mittlere Schäden, deutlicher Pflögerückstand / 2	Mittel / 2	8 / 5
2	/	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) [1]	70 / 1	Ahorn / 1	Einzelgehölz, freier Stand / 4	Wenig wüchsig, mittlere Schäden, deutlicher Pflögerückstand / 2	Gering / 1	9 / 5
							Gesamt	10

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden im Westen des festgesetzten WA 2 drei Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Diese wurden bisher nicht gepflanzt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden diese drei Bäume gepflanzt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte einen Teil der Ausgleichspflanzungen im Plangebiet pflanzen. Dazu dienen Obstbäume (8 Bäume), die auf den privaten Grundstücken gepflanzt werden sollen und Weiden (4 Bäume), die straßenbegleitend an der nördlichen Fläche gepflanzt werden.

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, z.B. eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biototypenkartierungen wurde ein geschütztes Biotop am westlichen Rand des Plangebietes aufgenommen. Außerdem wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befindet sich ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich umfasst eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus der Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings anthropogen vorbelastet. Die geschützte Hecke am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich bereits angrenzend an den Siedlungsbereich der Ortslage Neuhof. Zudem wird die Obstwiese, die an die Hecke grenzt gartenbaulich genutzt und beeinträchtigt diese ebenfalls. Das dargestellte geschützte Biotop mittig der Ortslage Neuhof ist bereits stark anthropogen vorbelastet. Das stehende Kleingewässer mit seiner Ufervegetation wird durch Rohrkolben im Uferbereich charakterisiert. Durch die angrenzende Wohnbebauung und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in unmittelbarer Nähe ist das Kleingewässer bereits stark anthropogen beeinflusst. Die geplante Wohnbebauung im Nordwesten beeinflusst das gesetzlich geschützte Biotop nicht. Der Geltungsbereich und die angesprochene Biopflanze stehen weder im räumlichen noch im funktionalen Zusammenhang.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriﬀs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	9 435
Versiegelung	1 204
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriﬀ	10 639 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriﬀe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriﬀe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht. Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt über die Maßnahmenvariante 2.34 der HzE durch die Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide. Diese Maßnahme wird auf den Flurstücken 120 und 122 der Flur 1 Gemarkung Timmendorf umgesetzt.

Die Maßnahmenvariante 2.34 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide“ ist folgendermaßen durchzuführen:

- Dauerhaft kein Umbruch, keine Nachsaat sowie keine Meloriation
- Dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln
- Dauerhaft kein Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 1. März bis zum 15. September
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Duldung der Nahrungsaufnahme von Rastvögeln
- Mindestbreite 10 m
- Maximalbesatzstärke 1,4 Großvieheinheiten
- Nutzung als Umtriebsweide
- Mindestflächengröße: 2 000 m²

Tab. 8: Maßnahme

Nr.	Maßnahme	Maßnahmen Nr.	Fläche (m ²)	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m ² KFÄ
1	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide	2.34	15 100	1,5	0,5	11 325
Gesamtsumme						11 325

Die Streuobstwiese, die im Ursprungsplan festgesetzt wurde, wird in gleicher Flächengröße (2 610 m²) auf den Flurstücken 16 und 17 der Flur 1 Gemarkung Timmendorf angelegt und bleibt somit erhalten.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Kopfbäume sind diese durch Silberweiden zu ersetzen.

Auf jedem privaten Grundstück ist je ein Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang (StU) 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den beispielhaft dargestellten Stellen im Bereich des WA 2 sind insgesamt 8 Silberweiden (*Salix alba*), Hochstämme, StU 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszugewegungen geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 5 m einzuhalten. Pflegeschnitte sind zulässig und im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Die private Feldhecke westlich des WA 1 ist zum Erhalt festgesetzt. Sie ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, sowie während der Baumaßnahmen zu schützen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenflächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Vor Abriss des Stallgebäudes ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz von Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Hinweise

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 10 639 KFÄ wird durch externe Kompensationsmaßnahmen behoben. Die etwa 15 100 m² große Kompensationsfläche in der Gemarkung Timmendorf (Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide) (s. Abbildung: Externer Ausgleich) erreicht eine Ausgleichspunktzahl von 11 325 KFÄ. Die Umwandlungsfläche befindet sich in der Gemarkung Timmendorf, Ostseebad Insel Poel, Flur 1, Flurstücke 120 und 122.

Die Streuobstwiese, die im Ursprungsplan festgesetzt wurde, wird in gleicher Flächengröße (2 610 m²) auf den Flurstücken 16 und 17 der Flur 1 Gemarkung Timmendorf angelegt (s. Abbildung Neuanlage der Streuobstwiese).

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Eingriffsbeginn umzusetzen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender

Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist zu beachten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden die folgenden Gutachten vorbereitet:

- SPA-Vorprüfung für das SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Diese Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 1,1 ha und befindet sich im Nordwesten der Ortslage Neuhof. Es umfasst eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche, die sich beide angrenzend zur Siedlungslage befinden.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Neuhof. Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura-2000 Gebieten erfolgt nicht.

Mit einer SPA-Vorprüfung des oben genannten Europäischen Vogelschutzgebietes wurde geprüft, ob es durch diese Entwicklung zu potentiell erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme von Bestandteilen der benannten Natura-2000 Schutzgebiete.

Es gehen weder FFH-Lebensraumtypen verloren, noch sind FFH-Arten direkt betroffen. Dabei ging es im Wesentlichen um die Fragestellung, ob die potentielle erhebliche Beeinträchtigung der FFH-Lebensräume und Arten durch Erhöhung der Einwohnerzahl in Neuhof ausgeschlossen werden kann. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Erhöhung nicht signifikant auswirkt und auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Es handelt sich lediglich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage und somit um eine potentiell geringfügige Erhöhung der Anzahl der Einwohner und damit Strandnutzer. Die zusätzliche Bebauung findet in einem bereits anthropogen überformten Bereich statt. Dementsprechend sind die angrenzenden Flächen des SPA stark anthropogen beeinflusst. Die Planung führt zu keiner nennenswerten Belastung des SPA.

Im Geltungsbereich befinden sich nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Ein Teil der Bäume kann erhalten werden. Für die zu fällenden Bäume wird ein Fällantrag im Zuge der Entwurfserarbeitung gestellt.

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 geschütztes Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst im Wesentlichen eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche, beide Flächen befinden sich angrenzend an den Siedlungsbereich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter den bekannten Maßnahmen (fachgutachterliche Begutachtung) ausgeschlossen.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

FROELICH & SPORBECK (2002): Leitfaden zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Kirchdorf, den

.....
Gabriele Richter, Bürgermeisterin