



## **Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30  
"Wohnbebauung Weitendorf Ost"

### **Begründung**

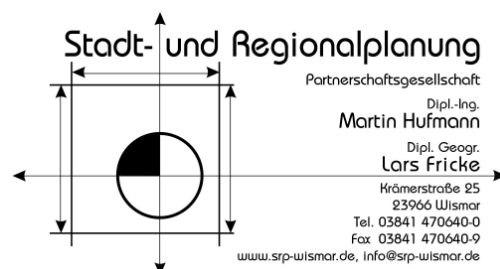
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 27.05.2013

| Inhalt   | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung                                  | 2         |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich   | 2         |
| 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung                   | 3         |
| <b>2. Planungskonzept</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1 Ausgangssituation  | 4         |
| 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 5         |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften   | 8         |
| 2.4 Verkehrserschließung   | 9         |
| 2.5 Flächenbilanz  | 9         |
| <b>3. Ver- und Entsorgung</b>  | <b>10</b> |
| <b>4. Immissionsschutz</b>   | <b>12</b> |
| <b>5. Hochwasserschutz</b>   | <b>12</b> |
| <b>6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten</b>                       | <b>13</b> |
| <b>7. Umweltbelange</b>  | <b>14</b> |
| <b>8. Sonstiges</b>  | <b>21</b> |

**Anhang: FFH-Vorprüfung vom 30. April 2013**

Deckblatt: Luftbild Weitendorf (Quelle: gaia M-V)



## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Westlich der Kirchsee, die sich tief in den südlichen Teil der Insel Poel vorschiebt und bis zum Hauptort Kirchdorf reicht, befindet sich die Ortslage Weitendorf.

Weitendorf liegt südlich der Landesstraße L 121 zwischen Kirchdorf und Timmendorf Strand. Die verkehrstechnische Erschließung der Ortslage erfolgt über die Dorfstraße, die von der Landesstraße L 121 abzweigt und im weiteren Verlauf über kleine Nebenstraßen nach Brandenhusen und Wangern führt.

Die Ortslage wird im Wesentlichen durch Wohnfunktionen geprägt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für Weitendorf neben Wohnbauflächen auch Ferienhausgebiete aus, die durch die Anlagen zweier Ferienhausvermietungen besetzt sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wohnbebauung Weitendorf“, wurden für Flächen südlich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen. Es wurden bereits neue Gebäude errichtet. Nunmehr besteht für Grundstücke im Norden von Weitendorf Interesse, die vorhandene Wohnbebauung straßenbegleitend zu ergänzen und damit auch den Ortseingang von Weitendorf positiv zu beeinflussen. Durch die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 21 ist am Ortseingang von Weitendorf eine größere Baulücke entstanden, die jetzt geschlossen werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 erfolgte entsprechend der Maßgaben des § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches, also für eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

Das prüfungsrelevante Natura 2000-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wird durch die Vorhaben des Bebauungsplanes nur unwesentlich berührt. Eine FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 30 hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- bzw. Erhaltungsziele des SPA-Gebietes sowie dessen Vogelschutzarten offensichtlich ausgeschlossen werden können. Auf eine weitere FFH-Prüfung kann somit verzichtet werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden somit erfüllt.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Weitendorf und südlich der Landesstraße L 121. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit einer Größe von etwa 0,53 ha wird begrenzt durch die Landesstraße L 121 im Norden, die Dorfstraße im Osten, einen Weg im Süden, sowie Wiesen- und Weideflächen im Westen. Er umfasst die Flurstücke 30/4 (teilw.) und 43/3 in der Flur 2 sowie die Flurstücke 120 und 121 der Flur 3 in der Gemarkung Weitendorf.

### **1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung**

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die überplante Fläche als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Sie ist gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gelegen.

Kirchdorf als Hauptort der Gemeinde ist als Siedlungsschwerpunkt definiert. Somit soll die Wohnbauentwicklung im Wesentlichen auf den Hauptort konzentriert werden. Mit der Ausweisung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der Ländlichen Räume als Wirtschafts- und Wohnstandort unterstützt werden. Die Wohnraumentwicklung in Bezug auf das Dauerwohnen in den übrigen Ortsteilen der Insel Poel soll sich im Wesentlichen auf den Eigenbedarf beschränken. Dabei sollen auch städtebauliche Weiterentwicklungen in den kleinen Ortsteilen möglich sein.

In der Gemeinde Ostseebad Insel Poel leben 2.714 Einwohner (Stand 31.12.2012).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist. Mit Realisierung der Planung erfolgt eine Verdichtung der Wohnbebauung im Ortsteil Weitendorf. Mit der geplanten straßenbegleitenden Bebauung wird bestehende Wohnbebauung einbezogen und die Ortslage abgerundet. Damit wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Die Wohnbauflächenentwicklung orientiert sich am Eigenbedarf der Bevölkerung. (vgl. Punkt 4.1 (2) und (3) RREP WM).

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurde die Flurkarte der Flur 2 und 3 der Gemarkung Weitendorf im Maßstab 1:500, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: Dezember 2012 und die Topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen verwendet.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Weitendorf. Die verkehrliche Erschließung für die geplante Neubebauung erfolgt über die Dorfstraße. Das nördliche bereits bebaute Grundstück wird verkehrlich über die Landesstraße L 121 angebunden.

Außerhalb des Plangebietes liegt an der Landesstraße L 121 eine Bushaltestelle.

Die privaten Flächen zwischen der Dorf- und Landesstraße stellen sich als Rasenflächen mit einem überwiegenden Anteil an Ziergehölzen dar. Darin anschließend sind zwei Wohngebäude, die giebelständig zur Straße ausgerichtet sind, vorhanden. Die Dächer sind mit roten Dachsteinen sowie als Sattel- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet. Innerhalb der Grundstücksflächen sind weitere Nebengebäude vorhanden.



Norden des Plangebietes mit Dorfstraße und privatem Grundstück



Gartenflächen südlich der vorhandenen Bebauung

Durch Obstbäume sind die südlich der Wohngebäude vorhandenen Gartenflächen geprägt. Die südlichsten Plangebietsflächen stellen sich als Rasen-/ Wiesenflächen dar. Entlang der Grundstücksgrenzen sind unterschiedliche Gehölze, Hecken sowie Einzelbäume, vorhanden.



Gartenflächen mit Obstbaumbestand



Rasen-/ Wiesenfläche im südlichsten Bereich



## **2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Der Bebauungsplan Nr. 30 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei bis drei Wohngebäuden zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Weitendorf. Die neue Bebauung soll dabei in einer ortsangepassten Weise und unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente erfolgen.

Das städtebauliche Konzept wird dabei im Wesentlichen von der Lage des Plangebietes am nördlichen Ortseingang, von der gegebenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur und von den landesplanerischen Zielen für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestimmt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Dorfstraße. Die erforderlichen Grundstückszufahrten sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel setzt auf der etwa 4.280 m<sup>2</sup> großen Fläche ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. In diesem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Eine Mischung von Beherbergung und Dauerwohnen ist nicht Planungsziel. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Errichtung von bzw. der Umbau zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten unzulässig ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für das nördlich vorhandene Gebäude wird durch die Baugrenze der Bestand unter Berücksichtigung geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Für das daran anschließende südlich gelegene Gebäude ist ein Rückbau durchaus vorstellbar, daher wird hier auf Festsetzung einer Baugrenze verzichtet.

Für die ergänzende Neubebauung werden Baugrenzen mit einem Abstand von 5,00 m zur Dorfstraße sowie mit einer Tiefe von maximal 18 m festgesetzt. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche besteht für künftige Bauherren ausreichend Spielraum für die Errichtung der Gebäude.

Die Gemeinde hat sich mit dem städtebaulichen Konzept und damit auch mit der Stellung der Gebäude beschäftigt. Ziel zur Ortseingangsgestaltung ist dementsprechend die traufständige Ausrichtung der Gebäude. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind sehr schmal. Bei der traufständigen Ausrichtung der Gebäude können im rückwärtigen Bereich größere von der Dorfstraße abgewandte Gartenflächen entstehen. Werden die Gebäude giebelständig errichtet, nehmen die Gebäude einen großen Teil der Grundstückstiefe ein und damit werden rückwärtige Gartenflächen minimiert.

Um eine lockere ortangepasste Bebauung innerhalb der dörflichen Ortslage zu sichern, wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke für ein Einzelhaus 750 m<sup>2</sup> betragen muss. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

Um den landesplanerischen Zielen zu entsprechen, Kirchdorf als Hauptort für Dauerwohnen und die übrigen Ortslagen gemäß dem Eigenbedarf zu entwickeln, wird festgesetzt, dass je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Bebauung soll in offener Bauweise und ausschließlich mit Einzelhäusern erfolgen. Unter Berücksichtigung der künftigen Grundstücksgröße wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,30 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig.

Im Zuge der Errichtung der künftigen Wohngebäude sind die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu beachten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbuch zuzüglich Seegangsbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,10 m über HN. Die Seegangsbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist.

Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen das gesamte Gelände auf eine Höhe von 3,10 m über HN aufzuschütten ist. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig. Umgrenzungsmauern sind so zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken in den Mauern (z.B. für Zufahrten) sind zum Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten.

Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzung auf mindestens 3,10 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,10 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

Ziel der Gemeinde ist es, den gesamten künftig mit Hauptgebäuden bebaubaren Bereich aufzufüllen, um einzelne Inseln mit den künftigen Gebäuden zu vermeiden. Sofern Garagen errichtet werden, sollen diese auf dem Geländeniveau des Hauptgebäudes gebaut und in das Gebäude integriert oder angebaut werden. Damit wird gesichert, dass Garagen nicht im Böschungsbereich oder im Vorgarten entstehen. Damit soll eine städtebaulich insgesamt homogene Gestaltung des Bereiches erzielt werden.

Die Errichtung von offenen und überdachten Stellplätzen, Carports, ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Einschränkungen zur Errichtung von Stellplätzen sollen nicht getroffen werden.

Die durch die erforderlichen Aufschüttungen entstehenden Geländesprünge können grundsätzlich durch Abböschung mit einer Neigung von 1:3 oder flacher ausgeglichen oder durch die Herstellung einer Stützmauer abgefangen werden. Der entstehende Geländesprung an der südlichen Baugrenze muss durch die Herstellung einer Stützmauer abgefangen werden, um die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes freizuhalten.

Die zulässige Firsthöhe wird mit maximal 11,30 m über HN festgesetzt. Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf maximal 0,20 m über der Geländeoberkante betra-

gen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die Gemeinde setzt die maximal zulässigen Firsthöhen als Höhe über HN fest, um die künftige Bebauung in die vorhandene Bebauung im Norden des Plangebietes (Gebäudehöhe von 11,20 m über HN) sowie südlich des Plangebietes (Gebäudehöhe 11,40 m über HN) zu integrieren.

Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die erforderlichen Aufschüttungen als Maßnahmen zum Hochwasserschutz das Ortsbild geprägt wird. Jedoch nimmt sie durch Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen positiven Einfluss auf das Gesamtbild. Auch südlich des Plangebietes wurden Gebäude aus Gründen des Hochwasserschutzes bereits ebenfalls auf Aufschüttungen errichtet.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen, auch im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Hochwasserschutz, sind grundsätzlich mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

Ziel ist eine harmonische Gestaltung von Böschungen zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße L 121. Entlang der Landesstraße L 121 besteht ein Anbauverbot gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV). Es dürfen daher in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden. Innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 121 sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, für die Bestandsschutz besteht.

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung haben sich nachfolgend beschriebene hauptsächliche Änderungen im Vergleich zum Entwurf ergeben:

Das Anbauverbot gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) entlang der Landesstraße L 121 wurde in der Planzeichnung dargestellt. Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen wurden im Teil B – Text festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes wurden um 2 m nach Süden erweitert.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufschüttungen zum Hochwasserschutz sowie der maximal zulässigen Firsthöhe, wurde die maximal zulässige Dachneigung überprüft. Dies hat ergeben, dass Gebäude mit Dachneigungen bis 45° errichtet werden können. Ziel der Gemeinde ist außerdem, dass nur Gebäude mit steiler geneigten Dächern entstehen sollen. Somit wird nunmehr eine zulässige Dachneigung zwischen 35° und 45° anstelle von 28° bis 50° festgesetzt.

Das nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vorhandene Bodendenkmal ist in den Unterlagen berücksichtigt.



Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise gegeben, die in den Unterlagen beachtet wurden.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die Bebauung in Weitendorf entsprechend dem sensiblen Landschaftsbild und dem Wunsch nach einer wertbeständigen und nachhaltigen Nutzung städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die gewünschte Struktur sichern. Die örtlichen Bauvorschriften sowie das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich zur Sicherung eines städtebaulichen Gesamtbildes an den Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21, der südlich des Plangebietes liegt.

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Krüppelwalmdach oder Satteldach mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig. Als Dacheindeckung sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen sowie Reet zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender, jedoch nicht glänzender Dacheindeckung ausgebildet werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

Glänzende Dachflächen (z.B. durch engobiierte oder glasierte Dachsteine) sind generell unzulässig. Eine orts- und landschaftsbildstörende Blendwirkung wird so vermieden.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit weichen Bedachungen (z.B. Reetdächer), sind insbesondere die Abstände dieser Gebäude zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen gemäß §§ 6 und 32 LBauO M-V zu beachten.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Die Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung ist nur auf untergeordneten Flächen (kleiner 30% der Fassadenseite) zulässig. Damit sollen Holz- bzw. Blockhäuser ausgeschlossen werden, die hier als ortsuntypisch anzusehen sind.

Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Gebrochene Farben sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz oder Sichtmauerwerk zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig.

Die Gemeinde empfiehlt, ohne Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften, die Verwendung von Holzfenstern mit echten Sprossen sowie den Einbau von Haustüren aus Holz. Auf die Verwendung von Tropenhölzern sollte verzichtet werden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Stützmauern sind nur aus Natursteinen oder aus Holz- oder Betonpalisaden zulässig. Die Verwendung von Betonformsteinen (Betonpflanzkübel) ist unzulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Dem Ziel, ein dem Landschaftsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient die Festsetzung, dass die Einfriedungen innerhalb des Plangebietes an den zur Dorfstraße und zur Landesstraße zugewandten Grundstücksseiten nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig sind. Weiterhin sind diese Einfriedungen unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Lattung, freistehenden Drahtzäunen und Zypressengewächsen (z.B. Koniferen) durchzuführen.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Daher sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur bis zu einer Größe von 0,35 m<sup>2</sup> zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,15 m<sup>2</sup> zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße an die Landesstraße 121 verkehrlich angebunden. Die Landesstraße L 121 verläuft, ausgehend von der Ortslage Fährdorf über die gesamte Insel und endet in Timmendorf Strand. Das nördliche bereits bebaute Grundstück wird verkehrlich über die Landesstraße L 121 verkehrlich angebunden.

Die Grundstückszufahrten sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken einzuordnen.

## **2.5 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 beträgt etwa 0,54 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächennutzung         | Flächengröße in m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 4.280                          |
| Verkehrsflächen        | 1.115                          |
| Gesamtes Plangebiet    | 5.395                          |

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind für die geplante Bebauung neu herzustellen. Anbindungspunkte für Wasser und Abwasser existieren in der Dorfstraße. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch die Anbindung an die Frischwasserleitung des Zweckverbandes Wismar in der Dorfstraße sichergestellt werden. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind grundsätzlich mit dem Zweckverband abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung zur Sofort- und Dauerbrandbekämpfung erfolgt über die Wasserentnahmestellen an den Dorfteichen. Am Ortseingang Weitendorf sowie zwischen Weitendorf und Weitendorf Hof befinden sich Teiche, die in das Löschwasserkonzept der örtlichen Feuerwehr eingebunden sind. Zusätzlich erfolgt die Sofortbrandbekämpfung mittels der auf den Einsatzfahrzeugen vorhandenen Tanks. Das Konzept zur Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Innerhalb des Wohngebietes sind die Abwasserleitungen neu zu verlegen. Die neu zu errichtenden Abwasserleitungen sollen an die zentrale Abwasserleitung des Zweckverbandes Wismar in der Dorfstraße angeschlossen werden. Von dort aus gelangt das Abwasser zur Kläranlage in Kirchdorf.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Regenwasserleitung (DN 1000), verrohrter Graben (P 14), als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) vorhanden. Diese leitet anfallendes Regenwasser aus Wangern in die Kirchsee. Ebenso sind die Grundstücke, die innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 21 entwickelt wurden, an diese Regenwasserleitung angebunden.

Die ungefähre Lage der vorhandenen Regenwasserleitung ist in der Planzeichnung dargestellt. In einer Gesamtbreite von 5,00 m ist in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes berücksichtigt. Die Sicherung erfolgt durch die Eintragung von Baulasten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen. Es dürfen auch keine Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser, das nicht innerhalb des Grundstückes, z.B. zur Gartenbewässerung, genutzt werden kann, ist dieser Regenwasserleitung zuzuführen. Im Zuge der Erschließung, vor Einleitung des Regenwas-

sers, ist die Zustimmung des WBV durch den jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholen.

Die zur Ableitung erforderlichen neuen Regenwasserleitungen queren private Grundstücke. Die Leitungen sind durch die Grundstückseigentümer zu dulden. Die privatrechtliche Sicherung ist durch die Eintragung von Baulasten vorgesehen.

### Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die E.ON edis AG. Die Versorgungssicherheit im Plangebiet ist durch das vorhandene Leitungsnetz in Weitendorf gegeben. Die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Im direkten südlichen Anschluss an die Plangebietsgrenze befindet sich eine Stromverteilung. Leitungen tangieren den südlichen Plangebietsrand. Eine Leitung verläuft dann westlich außerhalb des Plangebietes nach Norden. Im Nordosten liegt diese Leitung dann auf Flächen innerhalb des Plangebietes. Im Zuge von Baumaßnahmen sind diese Leitungen zu beachten.

Die Erzeugung von Raumwärme erfolgt in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Energieträger über die Verwendung von fossilen Brennstoffen oder über Flüssiggas.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind gemäß der örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern ausdrücklich zugelassen.

### Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an der Dorfstraße bereitzustellen. Stellplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten. Alle Maßnahmen sind so durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die unverzügliche Anzeigepflicht bei der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen dabei insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Arbeiten mit asbesthaltigen und /oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundi-

gen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischem Regeln für Gefahrstoffe- TRGS 519 und/ oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde zu erfolgen.

#### Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz soll durch die Deutsche Telekom AG realisiert werden. Mit dem Versorgungsunternehmen sind die Baumaßnahmen und die Anschlussbedingungen frühzeitig durch den jeweiligen Bauherrn abzustimmen.

### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die geplante Neubebauung befindet sich in einem minimalen Abstand von 45 m zur Landesstraße L 121. Es ist zu beachten, dass die vorhandene Bebauung dichter an der Landesstraße L 121 steht. Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte auf beeinträchtigende Lärmimmissionen bekannt.

Durch die Realisierung der Planung kommt es am Ortseingang zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich dabei jedoch ausschließlich um Anliegerverkehr.

Es liegen auch keine anderen Anhaltspunkte vor, die auf Lärm-, Abgas- oder Geruchsmissionen im Plangebiet schließen lassen, die die zulässigen Grenzwerte überschreiten. Andere Emittenten, z.B. landwirtschaftliche Anlagen, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägtem Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

### **5. Hochwasserschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbucht zuzüglich Seegangsbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,10 m über HN. Die Seegangsbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das gesamte Gelände auf eine Höhe von 3,10 m über HN aufzuschütten. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig. Umgrenzungsmauern sind so zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken in den Mauern (z.B. für Zufahrten) sind zum Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten.“

Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzung auf mindestens 3,10 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,10 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

Seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern besteht keine Schutzpflicht gegen Hochwasserereignisse. Auch wird keine Haftung für derartige Schäden vom Land übernommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V zur Kirchsee. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 NatSchAG M-V bei Landkreis Nordwestmecklenburg beantragt. Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V wurde durch die zuständige Behörde in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

## **6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich, ausgenommen der Dorfstraße, im Privatbesitz. Der Flächeneigentümer beabsichtigt die Baugrundstücke zu parzellieren und an Bauwillige zu veräußern. Die Planungskosten werden vollständig von den privaten Eigentümern getragen. Zwischen diesem und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde dazu ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigestellt.



## **7. Umweltbelange**

### **Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Wohnbebauung Weitendorf Ost“ die bebaute Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

### **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

An die Ortslage Weitendorf grenzt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“. Darüber hinaus grenzt östlich der Ortslage das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser internationalen Schutzgebiete. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Fläche bebaut, die bisher nur zum Teil baulich genutzt wurde. Der größere Teil der Fläche ist als Hausgarten (Biotoptypen 13.8.3. Nutzgarten und 13.8.4 Ziergarten) innerhalb einer Ortslage anzusprechen.

Bei der Planung sind die allgemeinen Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß NatSchAG M-V zu beachten. Darüber hinaus sind die nachfolgend genannten, flächenbezogenen Umweltschutzziele zu beachten.

#### Besondere Bedeutung der Insel Poel als Flora-Fauna-Habitat Lebensraum und Teil des EU-Vogelschutzgebietes Wismarbucht.

Die Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) wurde als erste umfassende Richtlinie der Europäischen Union (EU) zum Lebensraum- und Artenschutz 1992 beschlossen.

Im Mittelpunkt der Richtlinie steht die Ausweisung von FFH-Schutzgebieten für die im Anhang I der Richtlinie genannten Lebensraumtypen und die im Anhang II der Richtlinie genannten Arten.

Ziel der FFH- Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch den Erhalt der natürlichen Lebensräume und der Erhalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen.

Die FFH- Gebiete bilden zusammen mit den nach der Vogelschutzrichtlinie (vom Rat der EG 1979) für bestimmte Vogelarten auszuweisenden "Vogelschutzgebieten" (Special Protection Area- SPA) das europäische Schutzgebietssystem "Natura 2000".

In den Bereich des EU-Vogelschutzgebietes "Küstenlandschaft Wismarbucht" mit der Gebiets-Nr. DE 2034-401 gehört die gesamte Landfläche der Insel Poel, damit also fast das gesamte Gemeindeterritorium, mit Ausnahme der Siedlungsflächen.



Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden von der Gemeinde alle vorhandenen Nutzungen sowie beabsichtigte Flächenerweiterungen auf ihre Vereinbarkeit mit den Schutzziele der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie überprüft. Für die Ortslage Weitendorf wurden als FFH-Lebensraumtypen im Wesentlichen Salzwiesen (Lebensraumtyp 1330) kartiert. Im mittelbaren Umfeld der Ortslage wurden darüber hinaus ein- und mehrjährige Spülsäume (1210 und 1220), Watt (1140) und Kliffs (1230) nachgewiesen.

Die Überprüfung ergab, dass eine Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen als mit den Schutzziele vereinbar angesehen werden kann.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits die Vereinbarkeit mit den genannten Schutzziele überprüft wurde, wird diese nunmehr als gegeben vorausgesetzt. Eine erneute Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt somit nicht mehr.

#### Lage des Plangebietes im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 NatSchAG M-V bei Landkreis Nordwestmecklenburg beantragt. Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V wurde durch die zuständige Behörde in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

#### Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, im Tourismusschwerpunktraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ist darauf zu achten, dass es zu keinen erheblichen Konflikten mit dem Landschaftsbild kommt. Die generelle Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch das zuständigen Amt zum Bebauungsplan Nr. 30 bestätigt.

## Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

Nord- und südwestlich des Untersuchungsgebietes sind Gehölzstrukturen aufgenommen worden, welche durch den § 20 NatSchAG M-V geschützt sind. Auch befindet sich mit der östlichen gelegenen Kirchsee ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Küstenbiotop in Nähe des Plangebietes.



Quelle: umweltkarten-mv.de

Alle geschützten Biotope bleiben von den vorliegenden Planungen unbetroffen.

## **Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten**

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

### Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

## **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 wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

### ➤ Gebäudeabbruch

- entfällt -.

➤ **Beseitigung von Bäumen**

Innerhalb der Geltungsbereichsfläche befinden sich im Bereich des aktuellen Nutzgartens 12 Obstbäume sowie 4 Fichten. Diese stehen nicht unter dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V und lassen sich durch die vorliegenden Planungsabsichten nicht sinnvoll erhalten.

Während der Begehungen konnten keine besonders geschützten Arten oder deren Lebensräume bzw. Brutstätten nachgewiesen werden.



➤ **Beseitigung von Hecken und Buschwerk**

Entlang der östlichen und z.T. der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Gehölzhecke. Diese setzt sich zum Großteil (> 90%) aus Liguster zusammen. In der südöstlichen Ecke des aktuellen Ziergartens haben sich in den letzten Jahren 1x Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und 1x Hundsrose (*Rosa canina*) etabliert. Artenschutzrechtliche Belange die einen Erhalt der Hecke zur Folge haben, konnten nicht nachgewiesen werden. Eine Entfernung der Hecke sollte jedoch außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.



➤ **Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern**

- entfällt -.

➤ **Umnutzung von Flächen**

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen wurden die Auswirkungen auf Tierarten ohne relevantes Fluchtverhalten (z.B. Zauneidechse) untersucht. Aufgrund der Biotoptypenausstattung und Artenzusammensetzung können Verstöße (insbesondere Tötungsverbot) gemäß des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

➤ **Lärm**

Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern ist ausschließlich mit baubedingten Emissionen und somit mit befristeten Störungen zu rechnen.

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

- entfällt -.



### Bewertung der relevanten Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Im untersuchten Plangebiet konnten während der Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind. Vertreter der Avifauna (Sperling, Hausrotschwanz, Amsel, Blaumeise, Elster) nutzen das überplante Gebiet für die Nahrungssuche. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden auf den zu überplanenden Flächen nicht nachgewiesen.

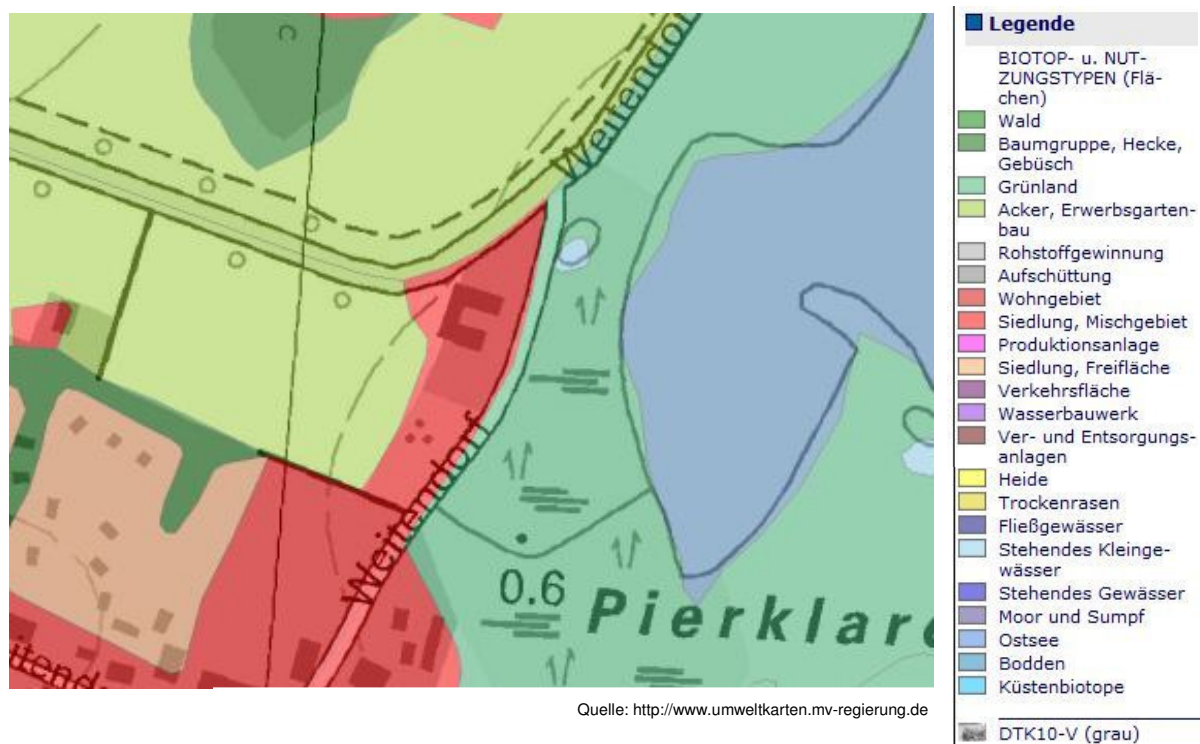
Die Abholzung der Bäume stellt somit keinen artenschutzrechtlichen Genehmigungstatbestand dar. Es ist aber sicherzustellen, dass die Fällung aller Gehölze außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt.

Im Rahmen der Planungen wurde eine Verträglichkeitsvorprüfung erstellt, um konkrete Aussagen über die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des angrenzenden Vogelschutzgebietes treffen zu können. Im Ergebnis konnten erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes sowie dessen Vogelschutzarten offensichtlich ausgeschlossen werden, so dass auf eine weiterführende FFH-Prüfung verzichtet werden konnte.

Die Vorprüfung ist Bestandteil des Umweltberichtes und befindet sich im Anhang.

### **Erfassung der Biotoptypen**

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandserfassung überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.



Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

| Nr. Biototyp | Abk. | Biototyp   |
|--------------|------|--|
| 2.7.1        | BBA  | Älterer Einzelbaum   |
| 2.7.2        | BBJ  | Jüngerer Einzelbaum  |
| 2.7.3        | BBG  | Baumgruppe   |
| 9.3.2        | GIM  | Intensivgrünland auf Mineralstandorten                       |
| 10.1.3       | RHU  | Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte |
| 10.2.1       | RTT  | Ruderales Trittflur  |
| 13.2.2       | PHY  | Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten               |
| 13.8.3       | PGN  | Nutzgarten   |
| 13.8.4       | PGZ  | Ziergarten   |
| 14.4.2       | OEL  | Lockeres Einzelhausgebiet                                    |
| 14.7.5       | OVL  | Straße   |
| 14.7.3       | OVU  | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt                    |
|              |      |  |

**Tabelle 1** : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

## Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.



## Bewertung

Im Zuge der Planungen lässt sich ein Teil der im Geltungsbereich kartierten Bäume sinnvoll erhalten. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um die Hainbuchen (*Carpinus betulus*) am vorhandenen Wohngebäude sowie die Pappeln (*Populus x hybr.*) im Nordosten des Geltungsbereiches, den drei Weiden (*Salix alba*) an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie den Linden (*Tilia cordata*) und der Kastanie im nord-westlichen Hausgartenbereich.

Bei den zu erwartenden Arbeiten sind diese gegen Beschädigungen und Bodenauffüllungen innerhalb des Traufbereiches zu schützen.



## **Planwirkungen**

Die derzeitige Charakteristik des Geltungsbereiches lässt sich durch eine siedlungstypische Situation „Wohnhaus mit großzügigen Nutz- und Ziergartenflächen“ am ehesten beschreiben. In Bezug auf die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches lassen sich ausschließlich positive Planwirkungen ableiten.

Für die Realisierung der vorliegenden Planung muss eine Fläche in Anspruch genommen werden, die sich derzeitig als Nutz- und Ziergarten darstellt.

Geschützte Biotop- oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch den Erhalt von Bäumen berücksichtigt.

## **Berücksichtigung grünordnerischer Belange**

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Bis auf die zum Erhalt festgesetzten Bäumen konnten im Untersuchungsgebiet keine weiteren erhaltenswerten Grünstrukturen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 30 in die Planung aufgenommen und zum dauerhaften Erhalt festgesetzt werden.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird als sinnvolle Maßnahme zur Erhaltung und Aufwertung der ökologischen Gegebenheiten des Untersuchungsraumes sowie aus Gründen der Verkehrs- und Standsicherheit empfohlen, die sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindenden Weiden in Kopfweiden umzuwandeln. Somit können diese auf sehr engem Raum zusammenstehenden Bäume sinnvoll erhalten und den Vorschriften der Verkehrssicherheit entsprochen werden. Ebenso gehören Kopfweiden seit Jahrhunderten ins Landschaftsbild der Mecklenburgischen Kulturlandschaft.

## 8. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bekannt. Es handelt sich dabei um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V) zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige.

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 empfiehlt, dass unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden sollte. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.