



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 42
„Oertzenhof - West“

gelegen im Westen der Ortslage Oertzenhof, umfassend die Flurstücke 140/1 und
182 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Oertzenhof

BEGRÜNDUNG

ERNEUTER ENTWURF

Bearbeitungsstand 10.07.2025

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über den Bebauungsplan Nr. 42
„Oertzenhof - West“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	7
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	14
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	16
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	16
4. Immissionsschutz	18
5. Sonstiges	19
Teil 2 - Umweltbericht	21
1. Einleitung	21
1.1 Allgemeines	21
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebiets	21
1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	22
2.1 Fachgesetze	22
2.2 Fachplanungen	22
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	24
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	25
3.2 Schutzgut Mensch	26
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	27
3.4 Schutzgut Boden	37
3.5 Schutzgut Wasser	38
3.6 Schutzgut Fläche	38
3.7 Schutzgut Luft und Klima	39

3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	39
3.9	Schutzgut Landschaft	40
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	40
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	41
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	41
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
5.	Eingriffsregelung	42
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	42
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	43
5.3	Eingriffsbilanzierung	45
5.4	Kompensationsmaßnahmen	49
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	50
6.	Zusätzliche Angaben	52
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	52
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	53
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	55

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 23.08.2021 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Oertzenhof - West“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung neuer Wohnbebauung im Westen der Ortslage Oertzenhof zu schaffen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von einem Allgemein Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zum Zwecke des Dauerwohnens. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, plant die Gemeinde, Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Die Gemeinde stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ein breites und finanziell tragbares Wohnraumangebot bereit.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ermöglicht das Plangebiet, aufgrund seiner Lage am nordwestlichen Ortsrand Oertzenhofes, eine Arrondierung der Ortslage. Die städtebauliche Umgebung des Plangebietes ist von Wohnbebauung geprägt. Um dem Geltungsbereich eine dem Umfeld entsprechende Nutzung zuzuführen, wird eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung angestrebt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 09.06.2022 bis zum 12.07.2022 zur Einsichtnahme aus. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich für den Entwurf folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Redaktionelle Änderungen in der Planzeichenerklärung,
- Ergänzende Ausführungen in der Begründung zum Stadt-Umland-Raum Wismar,
- Ergänzungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Neben den Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ist die Dimensionierung des nordwestlichen Baufeldes des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 angepasst worden. Das Baufeld rückt näher an die nördliche Grundstücksgrenze, die Grenzabstände werden weiterhin eingehalten. Aufgrund der Lage- und Größenveränderung des Baufeldes verringert sich die Zuwegung. Zudem wurden die festgesetzten Flächen für Stellplätze optimiert. Da innerhalb des Plangebietes überwiegend die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant sind und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden die Festsetzungen zu den erforderlichen Stellplätzen konkretisiert. Des Weiteren wurden die örtlichen Bauvorschriften zur Ausgestaltung der zukünftigen Dachflächen angepasst.

Darüber hinaus wurden diverse Gutachten für das Plangebiet angefertigt. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 17.04.2023 bis zum 22.05.2023 öffentlich aus. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Pkt. 4.2 und 4.3 um Nebenanlagen, Carports und Garagen
- Änderung der Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Nebenwohnungen

Darüber hinaus wies die unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg darauf hin, dass aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausreichend belegt sind. Durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH wurde ergänzende eine Bewertung der Bodenanalytik nach TR LAGA erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Begründung aufgenommen.

Um dem Vorhabenträger einen möglichst großen Spielraum der künftigen Gebäudeanordnung sowie -kubatur zu ermöglichen und einen möglichst großen Interessentenkreis abzudecken, wurden folgende Änderungen im Nachgang der förmlichen Beteiligung in den Entwurf eingearbeitet:

- Erweiterung der Baugrenze des Baufeldes 2
- Erhöhung der Firsthöhe im WA 2
- Ergänzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 1
- Entfall der Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung

Aufgrund der inhaltlichen Änderungen an der Planung hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Änderungen vom Entwurf zum erneuten Entwurf werden rot umrandet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Oertzenhof, zugehörig zur Gemeinde Ostseebad Insel Poel, befindet sich im Zentrum der Insel Poel. Die Gemeinde gehört mit einer Fläche von rund 37 km² dem Landkreis Nordwestmecklenburg an. Die Insel ist über den befahrbaren Poeldamm mit der Landesstraße L 121 an das Festland angebunden.

Der Ortsteil Oertzenhof schließt unmittelbar nordwestlich an den Hauptort Kirchdorf an und ist über die Strandstraße zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von rund 0,5 ha im Westen der Ortslage Oertzenhof. Das Plangebiet wird über die, von der Strandstraße abgehende, unbefestigte Straße „Oertzenhof“ erschlossen. Das Plangebiet ist derzeit mit einer Lagehalle am östlichen Rand des Geltungsbereiches überbaut. Eine Zuwegung erfolgt teilweise über Betonplatten aus Richtung Süden des Plangebietes. Die restlichen Flächen sind Rasenflächen. Diese werden zeitweise beweidet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 140/1 und 182 der Flur 1, Gemarkung Oertzenhof und wird im Osten und Süden über die unbefestigte Straße „Oertzenhof“ begrenzt. Im Anschluss an die angrenzende Straße „Oertzenhof“ grenzen Wohnbaugrundstücke sowie zugehöriges Gartenland an den Geltungsbereich an. Nordöstlich grenzen weitere Wohnbaugrundstücke mit zugehörigem Gartenland sowie ein noch unbebautes Wohnbaugrundstück an. Westlich grenzt eine Schießhalle mit unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Rasenfläche an. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 05.09.2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel beschlossen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand Februar 2022, die digitale topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2022 sowie eigene Erhebungen.

Das seit dem 31.08.2011 gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) schreibt Ziele für alle Städte und Gemeinden der Region fest. Das RREP WM stellt eine verbindliche Rechtsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung, für verschiedene Fachplanungen und für alle raumwirksamen Einzelplanungen dar. Der Hauptort, der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Kirchdorf wird als Siedlungsschwerpunkt nördlich des Mittelzentrums Wismar und Oberzentrums Schwerin geführt. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist aufgrund intensiver funktionaler Verflechtungen dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugehörig. Die Gemeinde ist über die Landesstraße L 121 an das regionale Straßennetz angeschlossen. Die Insel Poel wird als Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft eingestuft. Das Inselterritorium stellt gleichzeitig einen Tourismusschwerpunkt dar. Die Insel ist an das regional bedeutsame Radroutennetz mit Verbindung an die Europäischen Fernradwege angeschlossen.

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stellt die Insel Poel im RREP WM, wegen der Zugehörigkeit zu Natura 2000-Gebieten ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dar.

Die Ortslagen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzen gemäß dem RREP WM keine zentralörtliche Funktion. Daher ist laut RREP WM die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist gemäß dem RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugehörig. Demnach unterliegt die Gemeinde einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Dieses gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 wird differenzierter Wohnraum für die Bevölkerung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bereitgestellt. Aufgrund der Plangebietsgröße von unter 1 ha, ist von keinen überörtlichen Auswirkungen auszugehen. Die Hansestadt Wismar ist zudem in das Bauleitplanverfahren eingebunden worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durch die Hansestadt Wismar

keine Stellungnahme abgegeben worden. Die Gemeinde geht somit zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass seitens der Hansestadt Wismar keine entgegenstehenden Belange bestehen.

Die Gemeinde ist aufgrund des im RREP WM dargestellten Tourismusschwerpunktraumes in vielen Ortslagen durch Ferienwohnungen geprägt. Wohnraumangebote für Dauerwohnende und gerade bezahlbarer Wohnraum stehen in einigen Ortsteilen der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Ortslage Oertzenhof wird derzeit jedoch überwiegend durch Dauerwohnungen geprägt, sodass Oertzenhof eine der wenigen Ortslagen ohne touristische Nutzungen ist. Die unmittelbare Nähe zum Hauptort Kirchdorf (nördlich angrenzend) begünstigt die wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils für Dauerwohnende. Aufgrund der Nachfrage nach Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen möchte die Gemeinde die Ortslage auch künftig als Wohnort für Dauerwohnende stärken und in Bebauungspläne planungsrechtlich regeln. Touristische Nutzungen sind im weiteren Gemeindegebiet ausreichend vorhanden bzw. ausbaufähig.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung, Erschließung und für die Ausgleichsmaßnahmen werden privat getragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Oertzenhof und wird umgeben von Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland, einer Schießhalle und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet mit einer Lagerhalle am östlichen Rand des Geltungsbereichs bebaut. Die Erschließung der Gebäudehalle erfolgt über einen teilweise mit Betonplatten ausgelegten Weg mit Anschluss an die südlich verlaufende, unbefestigte Straße „Oertzenhof“. Die restlichen Flächen sind unbebaut und werden als Rasenfläche genutzt. Die Rasenflächen werden derzeit zeitweise als Weide landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Rand des Plangebietes ist zur Straße „Oertzenhof“ in Teilen durch Baum- und Heckenstrukturen abgegrenzt.

Nordöstlich grenzen unmittelbar Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet an. Die Grundstücke sind Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“ und derzeit nahezu vollständig mit Gebäuden überbaut. Die drei westlichen Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 28, im Übergang zur freien Landschaft sind noch unbebaut. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch die unbefestigte Straße „Oertzenhof“ begrenzt, an die weitere Wohnbebauungen angrenzen. Neben Einfamilienhäusern ist hier auch mehrgeschossiger Wohnungsbau vorzufinden. Westlich grenzt ein mit einer Schießhalle überbautes Grundstück an das Plangebiet an. Die Gebäude der Schießhalle bildeten in den 90er Jahren mit den ehemaligen Gebäuden des Plangebietes einen Hofkomplex, welcher landwirtschaftliche Nutzungen erfuhr. Aufgrund des Zuschnittes des Flurstücks 140/1 grenzt nördlich nur an einem Punkt die freie Landschaft, in Form von Ackerflächen, an das Plangebiet an.



Blick auf das Plangebiet von der südlich verlaufenden Straße „Oertzenhof“, eig. Aufnahme



Blick aus Südwesten auf das Plangebiet, eig. Aufnahme



Blick von Norden auf das Plangebiet, eig. Aufnahme



Bestehende Straße „Oertzenhof“, östlich des Plangebietes, eig. Aufnahme

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, die innerörtliche Brachfläche in eine neue Nutzung zu überführen und neuen Wohnraum zu generieren. Die Lage des Plangebietes am westlichen Rand der Ortslage Oertzenhof ermöglicht zudem eine Arrondierung und Gestaltung des Ortsrandes.

Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung als Dauerwohnen geprägt. Um den Ortsteil weiterhin als Wohnort zu stärken beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit dem Bebauungsplan Nr. 42 Wohnraum für Dauerwohnungen zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht vier Mehrfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus vor, sodass rund 18 neue Wohneinheiten geschaffen werden können. Die Bebauungsdichte orientiert sich an dem städtebaulichen Charakter der Ortslage Oertzenhof. Das wohnbauliche Umfeld des Plangebietes ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Im Osten sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die neuen städtebaulichen Strukturen greifen die Mischung der Wohnungstypen auf und fügen sich somit gut in den baulichen Bestand ein.

Um eine optimale Ausrichtung der Gebäude zu erreichen, wird das Plangebiet durch die östlich angrenzende Straße „Oertzenhof“ sowie einen, im Anschluss an die Erschließungsstraße „Oertzenhof“ anknüpfenden privaten Stichweg erschlossen. Die Gebäudeanordnung im Süden des Plangebietes orientiert sich an dem städtebaulichen Typus „Hofsituation“. Die drei Gebäude ergeben mit einer an der vierten Seite geplanten Baumreihe einen gemeinschaftlichen Innenhof, der als zukünftiger Treffpunkt der Bewohner genutzt werden kann. Im nördlichen Bereich sind zwei weitere Gebäude entlang des neuen, privaten Stichweges geplant. Das nördlichste Gebäude wird als Zweifamilienhaus ausgestaltet und ermöglicht so einen behutsamen Übergang zur nördlich angrenzenden, freien Landschaft. Fußläufige Wegeverbindungen ermöglichen gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Erlebbarkeit der Freiräume.



Städtebauliches Konzept

Festsetzungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel das Ziel, die Ortslage Oertzenhof weiter als Wohnstandort zu stärken und Wohnraum für Dauerwohnende bereit zu stellen. Zudem würden die ausgeschlossenen Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen und die Wohnruhe einschränken.

Nebenwohnungen i. S. d. § 16 Abs. 3 des Meldegesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMG) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO in allen Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Eine Nebenwohnung i. S. d. § 16 LMG ist „jede weitere Wohnung“ neben der Hauptwohnung. Die Hauptwohnung „ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners“.

Mit dem Ausschluss von Nebenwohnungen bzw. Zweitwohnungen, beabsichtigt die Gemeinde über die Regulierung der Ferienwohnungen hinaus, das Dauerwohnen in der Ortslage zu sichern. Nebenwohnungen, die von ihren Bewohnern nur saisonal benutzt werden, sind nicht geeignet in einem Wohnort das aktive Dorfleben zu fördern. Gemäß dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) bietet § 11 Abs 2 BauNVO die Grundlage für einen Ausschluss von Zweitwohnungen mit Verweis auf das Landesmeldegesetz. Die im Urteil behandelte Fallkonstellation betraf ein Sonstiges Sondergebiet, bei denen besondere Festsetzungen in der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nach § 11 getroffen werden können. Für das hier vorliegenden Allgemeine Wohngebiet bietet § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO konsequenterweise die Rechtsgrundlage für eine der-artige besondere Festsetzung.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Mindestfirsthöhe von 7,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt für das WA 1 9,0 m und für das WA 2 10,0 m. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Um eine dem Ortsbild entsprechende Bebauungsstruktur und parallel eine der Wohnungsnachfrage entsprechende Bebauungsdichte zu ermöglichen, wird das Plangebiet in zwei Allgemeine Wohngebiete aufgeteilt. Das WA 1 wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ermöglicht einen behutsamen Übergang der städtebaulichen Strukturen in die freie Landschaft.

Das WA 2 wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In diesem Bereich wird eine, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende, verdichtete Bebauung angestrebt.

Die überbaubaren Flächen werden mit fünf Baufeldern über Baugrenzen bestimmt. Die Anordnung der drei Baufelder im Süden des Geltungsbereiches (WA 2) bilden eine Hofsituation, mit der Möglichkeit, den Innenhof als Gemeinschaftsraum zu gestalten. Die beiden nördlichen Baufelder (WA 1) sind entlang des neuen Stichweges angeordnet und ermöglichen so eine optimale Süd- Westausrichtung der Gebäude.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen und ein einheitliches Ortsbild zu wahren, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderlichen Flächen beschränken. Für die festgesetzte Höhenlage gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig.

Die Gemeinde ist bestrebt eine dem Ortsbild entsprechende verdichtete Bebauung zu entwickeln. Planungsrechtlich wird dies über die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden geregelt. Es erfolgt eine bauliche Abstufung der zulässigen Wohneinheiten von Süden Richtung Norden, zur freien Landschaft. Für

das nördlichste Baufeld, Baufeld 1, sind demnach je Einzelhaus maximal zwei Dauerwohnungen zulässig. Für die südlichen Baufelder, Baufeld 2 bis 5 sind je Einzelhaus maximal vier Dauerwohnungen zulässig.

Um das neue Wohngebiet von ruhendem Verkehr freizuhalten wurden Festsetzungen zur Errichtung von Stellplatzflächen getroffen. Gerade die geplanten Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebietes werden eine erhöhte Anzahl an ruhendem Verkehr mit sich bringen. Um diesen bereits frühzeitig städtebaulich zu ordnen, sind die erforderlichen Stellplätze der Baufelder 2 bis 5 ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports des Baufeldes 1 können auch auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Um die Errichtung möglicher Stellplatzflächen sowie weiterer Nebenanlagen am nördlichen Plangebietsrand, im Übergang zur freien Landschaft zu verhindern, ist die Errichtung der Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Carports hinter der nordwestlichen Baugrenze unzulässig.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist unzulässig. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind an den aktuellen Bestand angelehnt. Zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung soll die örtlichen Bauvorschriften eine attraktive Gestaltung des Ortsteils Oertzenhof gewährleisten.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Hauptgebäudedächer als Sattel-, oder Walmdächer zulässig. Die Hauptgebäudedächer sind als Hartdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 30° auszubilden. Die Hauptgebäudedächer sind ebenfalls als Gründächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 5° zulässig. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen und Nebenanlagen können abweichen. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Ausgestaltung als Gründächer ist zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten aus energiepolitischen Gründen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Die Gestaltung der bestehenden Gebäudefassaden im Umfeld des Plangebietes weisen ein breites Farb- und Materialitätenspektrum auf. Um die Fassadengestaltungen der Nachbarschaft aufzugreifen, ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von roten, rotbraunen und rotbunten Ziegeln, geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen oder Holz zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Um ein attraktives Siedlungsumfeld zu gewährleisten, sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern ist unzulässig. 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.

Bei der Gestaltung von Baugebieten spielt der Natur- und Artenschutz eine immer wichtigere Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes sind die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen als insektenfreundliche Beleuchtungen herzustellen. Die Beleuchtungen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die östlich verlaufende Straße „Oertzenhof“ erschlossen. Die bestehende Straße „Oertzenhof“ ist derzeit als Sandweg ausgebaut und wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes saniert und als befestigter Verkehrsraum ausgebaut.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird über einen neuen Stichweg, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung, privat“ an die Straße „Oertzenhof“ angebunden wird, erschlossen. Die Dimensionierung des Stichweges mit einer Breite von 5,0 m ist für den zukünftigen Anwohnerverkehr sowie die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend. Der neue Stichweg hat den Charakter eines Wohnweges und wird entsprechend ausgebaut. Um eine verkehrssichere Abfallentsorgung über ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu gewährleisten ist im Einmündungsbereich des Stichweges zur östlichen Straße „Oertzenhof“ ein Sammelplatz für Abfallbehälter festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird unmittelbar durch Anschluss an die bestehende, östlich verlaufende Erschließungsstraße „Oertzenhof“ erschlossen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine Stellplatzsatzung. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet orientiert sich an der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“. Nach dieser Anlage sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung als Richtwerte angegeben. Da im Plangebiet überwiegend die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beabsichtigt ist, wird von einem Stellplatzschlüssel von 1,5 ausgegangen. In dem Plangebiet können rund 18 neue Wohneinheiten

geschaffen werden, sodass insgesamt der Nachweis von 27 Stellplätzen erforderlich wird.

Die erforderlichen Stellplätze der Baufelder 2 bis 5 sind in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Die festgesetzten Flächen sind ausreichend für den Nachweis der 24 erforderlichen Stellplatzflächen, der geplanten Mehrfamilienhäuser, dimensioniert. Die erforderlichen Stellplätze des Baufeldes 1 (3 Stellplätze) können auch auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Errichtung der Stellplätze hinter der nordwestlichen Baugrenze ist unzulässig.

Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 beträgt ca. 0,5 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet WA 1	1 404 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2 100 m ²
Private Grünflächen	816 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	285 m ²
Private Verkehrsfläche	253 m ²
Σ	4 858 m ²

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandene Anlagen entlang der Erschließungsstraße „Oertzenhof“ können neu zu errichtenden Anschlüsse angebaut werden.

Die beteiligten Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei allen Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Ortslage Oertzenhof wird vom Zweckverband Wismar mit Trinkwasser versorgt. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Gemäß dem Zweckverband Wismar ist in der östlich gelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße ein Ringschluss zwischen den beiden Versorgungsleitungen DN 80 PVC herzustellen. Erst nach Realisierung dieser Maßnahme besteht die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung des Gebietes.

Durch das Ingenieurbüro Möller wurde ein Trinkwasserkonzept (Februar 2023) erarbeitet. Gemäß dem Konzept erfolgt die Trinkwasserversorgung über eine Transportleitung in gleicher Trasse wie die Schmutzwasserableitung. Die Einspeisestelle in das Ortsnetz befindet sich in der Straße „Oertzenhof“ im Bereich der geplanten Anbindung des Plangebietes an die Bestandsfahrbahn.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht ein Vertragshydrant zur Verfügung. Der Hydrant befindet sich in der Ortslage Oertzenhof, in einem Umkreis von 300 m zum Plangebiet. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist sichergestellt.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zur „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im öffentlichen Straßengrundstück „Oertzenhof“ ist ein bestehender Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Plangebiet wird über neue Anschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Details zum Anschluss sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Gemäß dem Zweckverband Wismar ist ein direkter Anschluss in südliche oder östliche Richtung derzeit nicht möglich, da hier in der Straße „Oertzenhof“ keine betriebsfähigen, öffentlichen Schmutzwasseranlagen des Zweckverbandes Wismar bestehen. Der über das Flurstück 147 verlaufende Schmutzwasserkanal, ist im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes in die östlich des Gebietes verlaufende, öffentliche Erschließungsstraße „Oertzenhof“ umzuverlegen. Die geplante Bebauung sollte, nach Möglichkeit im freien Gefälle, an diesen Kanal anschließen. Die Umverlegung erfolgt durch den Zweckverband Wismar.

Gemäß dem Schmutzwasserkonzept des Ingenieurbüros Möller (Februar 2023) erfolgt der Anschluss der geplanten Schmutzwasserleitung an das vorhandene Freigefällesystem DN 200 Stz in der östlich verlaufenden Straße „Oertzenhof“.

Durch das Baustofflabor Alder wurde ein Bodengutachten (August 2022) erstellt. Gemäß dem Ingenieurbüro handelt es sich im Wesentlichen um Geschiebemergel, Fein- bis Mittelsand. Die Versickerungsfähigkeit wird mit kf-Werten um 10^{-8} m/s als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig bewertet. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken demnach nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers regelt. Darüber hinaus wurde in dem Konzept die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser beleuchtet.

Gemäß dem Entwässerungskonzeptes des Ingenieurbüros Möller kann die Niederschlagsentwässerung nur durch den Bau eines Entwässerungssystems mit Drosselabfluss umgesetzt werden. Eine alleinige Anordnung von baulichen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung in öffentliche Verkehrsflächen ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht umsetzbar. Es werden nachstehende Maßnahmen durch das Ingenieurbüro empfohlen:

1. Bau eines Regenwasserkanals mit Anbindung an den öffentlichen Regenwasserkanal in Unterhaltungspflicht der Gemeinde,
2. Planung von Versickerungsanlagen (Rohrrigolen) auf Privatgrundstücken mit Gestattung zur Einleitung von Drosselabflüssen in den öffentlichen Regenwasserkanal in Unterhaltungspflicht der Gemeinde,
3. Bau von Versickerungsanlagen im Bereich der Fahrbahn mit Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal in Unterhaltungspflicht der Gemeinde.

Das Ingenieurbüro weist darauf hin, dass die vorhandenen Drainagen weder in Dimension noch Lage bekannt sind. Der Abfluss von Drainagewasser ist in jeden Fall zu gewährleisten.

Für die empfohlene Maßnahme wurde die Umsetzung seitens des Ingenieurbüros konzeptionell geprüft. Die detaillierte Dimensionierung und lagemäßige Festlegung der Leitungen und Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung (Erschließungsplanung).

Die Gemeinde erachtet die Niederschlagsentwässerung ausgehend von dem Konzept des Ingenieurbüros Möller als umsetzbar und damit ausreichend, im Rahmen der Bauleitplanung, berücksichtigt.

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

Werden bei der Umsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG sichergestellt. Diese sowie Telefonkabel sind im öffentlichen Straßenraum verlegt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz alternativer Energien zur Wärmeversorgung, wie z. B. Solarenergie, zu empfehlen. Die Installation von Solarzellen auf den Dächern ist möglich und gemäß den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und andere Anbieter sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

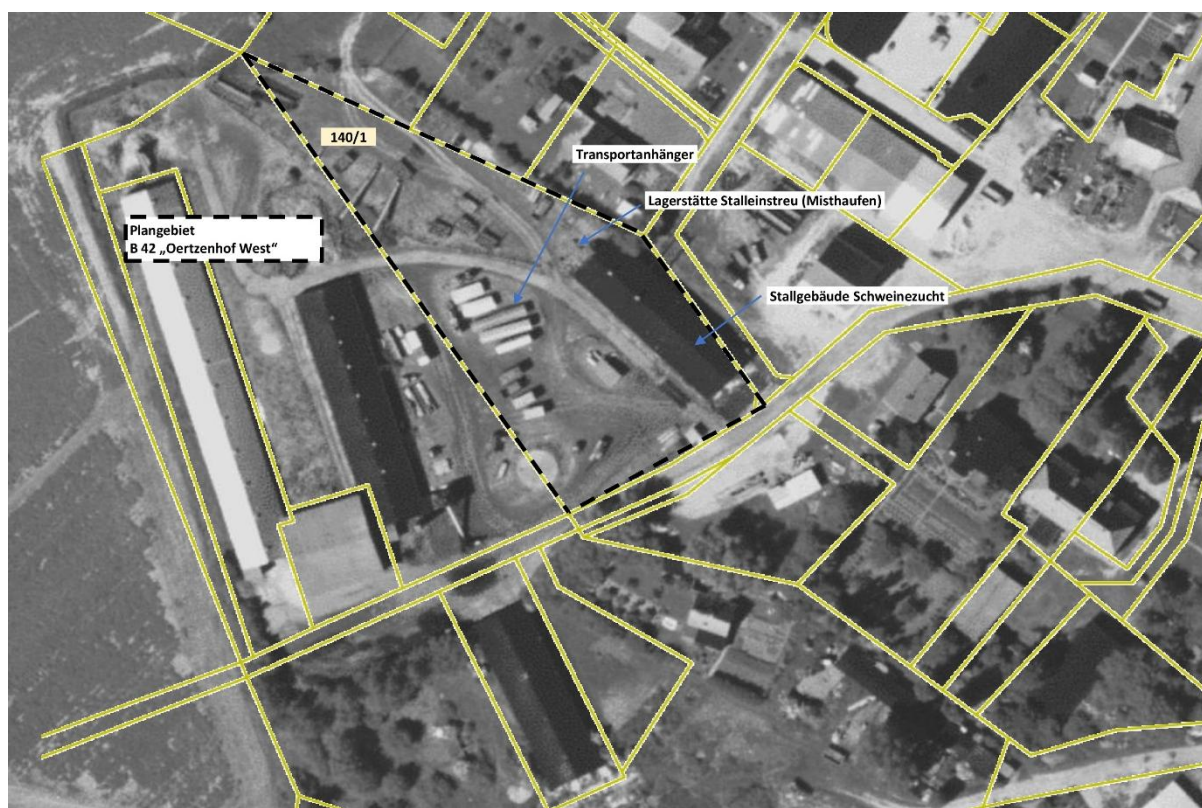
Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßennetz „Oertzenhof“ gewährleistet. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit aller Grundstücke werden die Abfallbehälter am Tag der Abholung von den Bewohnern zu dem festgesetzten Sammelplatz gebracht. Dieser Sammelplatz wird im Bebauungsplan mit dem Planzeichen „Standort für Wertstoffsammlung, am Tag der Abholung“ ohne die Festsetzung einer Fläche für Abfallentsorgung festgesetzt.

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

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Baustoff- und Umweltlabor GmbH (November 2022) erarbeitet, welche neben der Versickerungsfähigkeit des Bodens auch die Umweltverträglichkeit untersuchte. Gemäß dem Gutachten entspricht die untersuchte Bodenprobe, ausgehend von den untersuchten Parametern, der Zuordnungsklasse Z 0 = uneingeschränkt offener Einbau.



Historisches Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 1991

Laut Aussage eines damaligen Mitarbeiters des landwirtschaftlichen Unternehmens wurde das Gebäude auf dem Flurstück 140/1 nur zur Hälfte (nördlicher Gebäudehälfte) als Ferkelstall genutzt. Der südliche Bereich diente als Verwaltungsgebäude.

Die anfallende Gülle durch den Teil des Ferkelstalls wurde über unterirdische Rinnen / Rohre in den südwestlichen Güllebehälter abgeleitet. Die Ableitung erfolgte im Freigefälle. Der Güllebehälter wies keinen Abfluss auf und wurde daher regelmäßig entleert. Hier wurde auch die Gülle des Schweinestalls des Flurstücks 141/5 abgeleitet.

Durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH wurde eine ergänzende Bewertung der Bodenanalytik nach TR LAGA (Juni 2023) durchgeführt. Gemäß dem Gutachten belegt das ausgewiesene Prüfergebnis die Zuordnungsklasse Z 0 „uneingeschränkt offener Einbau“.

Da gemäß dem Gutachten der Baustoff- und Umweltlabors GmbH kann keine Kontamination des Bodens vermutet werden. Sofern der Oberboden / Mutterboden kontaminiert ist, hätte es in der TR LAGA-Probe Anzeichen gegeben.

Gemäß dem Gutachten weist der Mutterboden eine organische Substanz von 6,0 – 7,0 M.-% und somit einen hohen organischen Anteil auf. Der Boden ist folglich als Gartenland nutzbar. Für Spielbereiche ist mineralischer Natursand zu verwenden

Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen 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 auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Westlich grenzt eine Schießhalle an das Plangebiet an. Die Schießhalle stellt eine mögliche, auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle dar. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wurde von dem Vorhabenträger ein Fachgutachten durch Lärmschutz Seeburg in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Stand Juli 2022) werden nachstehend erläutert.

Die Wirkungen des Schießlärms auf das Plangebiet wurden untersucht und nach der DIN 18005 in Verbindung mit der VDI 3745/1 beurteilt. Im Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005, an den Baugrenzen für Wohnnutzungen einzuhalten. Der Betrieb der Schießhalle darf darüber hinaus durch die beabsichtigte Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.

Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung sind schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Für Allgemeine Wohngebiete sind am Tag Orientierungswerte von 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

Durch das Büro Lärmschutz Seeburg wurde eine orientierende Schallmessung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durchgeführt sowie der mittlere Einzelschusspegel der bemessenen Waffe ermittelt. In Anlehnung an die VDI 3745 Blatt 1 wurden gesteuerte Messungen von 5 Schüssen mit einer Pistole und 357 Magnum-Munition durchgeführt. Gemäß dem Schallgutachten erfolgt das Schießen laut Angaben des Schützenvereins Insel Poel 1993 e.V. sonntags von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Für den Schießbetrieb sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung, folgende Aussagen abzuleiten:

- bei einem realen Schießbetrieb am Sonntag berechnet sich für die westliche Plangebietsgrenze ein Gesamt-Beurteilungspegel für Groß- und Kleinkaliber – Kurzwaffen bzw. Langwaffen von 41 dB(A).
Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an der westlichen Plangebietsgrenze um 14 dB unterschritten.
- Bei einem maximalen Schießbetrieb am Sonntag berechnet sich für die westliche Plangebietsgrenze ein Gesamt-Beurteilungspegel für Groß- und Kleinkaliber – Kurzwaffen von 44 dB(A).
Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an der westlichen Plangebietsgrenze um 11 dB unterschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Freizeitverhältnisse, sind die Orientierungswerte in den jeweiligen Gebietskategorien einzuhalten. Für den gegenwärtigen realen und maximal möglichen Schießbetrieb wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet um mindestens 11 dB unterschritten. Festsetzungen zum Schallschutz sind folglich nicht erforderlich.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 die erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

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.

Dieser erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses erneuten 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 den Bebauungsplanes Nr. 42 „Oertzenhof - West“ 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 Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Oertzenhof, unmittelbar an der Straße Oertzenhof auf der Insel Poel. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Derzeit wird die Fläche als Weide genutzt, das Gebäude auf der Fläche wird als Lagerraum verwendet. Der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von rund 0,5 ha. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung der Ortslage an. Im West schließt der Geltungsbereich an das Gelände einer Schießhalle und im Nordwesten an eine Ackerfläche an. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich daher um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges.

1.3 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Oertzenhof - West“ besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung des westlichen Randes der Ortslage Oertzenhof. 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. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, plant die Gemeinde Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Die Gemeinde stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ein breites und finanzielle tragbares Wohnraumangebot bereit.

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.

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	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ 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. Weitere Ausführungen zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen unter Punkt 2.3.

Fachgutachten

Für das Plangebiet wird zum Entwurf ein Lärm- und ein Bodengutachten erarbeitet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Oertzenhof - West“ als Fläche für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

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“ (nordwestlich des Plangebietes, in ca. 15 m Entfernung)

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.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 15 m Entfernung zum SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich, in der gleichen Entfernung zum SPA, bereits Wohnbebauung. Es liegt demnach eine Vorbelastung in diesem Bereich vor. Zudem befindet sich nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes in dem genannten 15 m Abstand zum SPA.

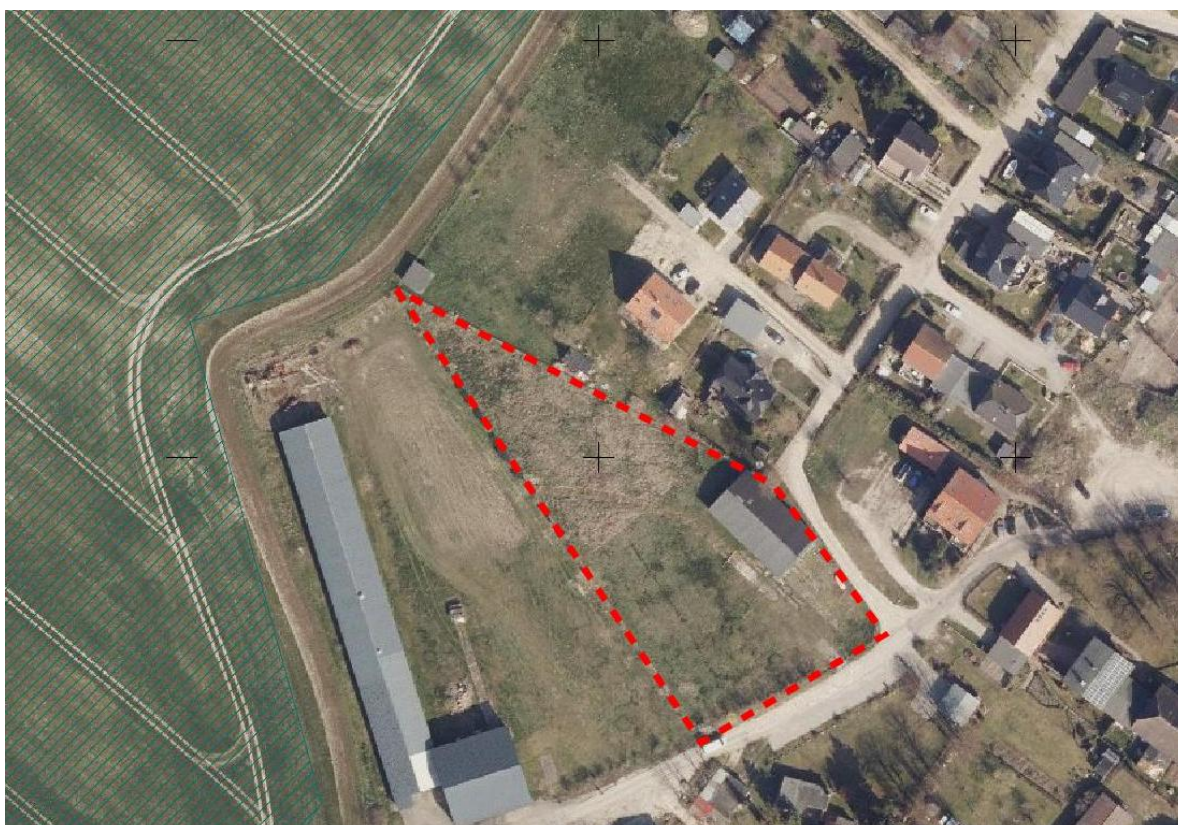


Abb. 1: Plangebiet (rot umrandet) und SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (blau schraffiert)

Aus den genannten Gründen wird eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes 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 Biotope

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

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich ebenfalls keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.



Abb. 2: Darstellung des Plangebietes mit Umfeld in der Ortslage Oertzenhof, © GeoBasis DE/M-V 2022.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Es befinden sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld geschützte Biotopstrukturen.

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 Abs. 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 dem Bebauungsplans Nr. 42 soll die kleinteilige Erweiterung der bestehenden Bebauung als Arrondierung der Ortslage Oertzenhof auf einer Weidefläche erfolgen. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung *Erholungs- und Freizeitnutzung*

Der überplante Weidefläche ist in ihrer jetzigen Ausprägung keine Erholungsfunktion zuzuordnen. Die Fläche ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Außerdem stellt sie sich als Weide für Schafe und Pferde mit einem Gebäude, welches als Lagerraum genutzt wird, dar. Dementsprechend besitzt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

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.

Westlich grenzt eine Schießhalle an das Plangebiet an. Die Schießhalle stellt eine mögliche, auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle dar. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wurde von dem Vorhabenträger ein Fachgutachten durch Lärmschutz Seeburg in Auftrag gegeben. Für den gegenwärtigen realen und maximal möglichen Schießbetrieb wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet um mindestens 11 dB unterschritten. Festsetzungen zum Schallschutz sind folglich nicht erforderlich.

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Plangebietsbereiches 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 Oertzenhof 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.“*

Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine eigene Baumschutzsatzung. Gemäß dieser Baumschutzsatzung ist die Birke im Plangebiet geschützt. Dementsprechend ist die Birke nach dieser Baumschutzsatzung zu bewerten und auszugleichen.

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 Bewertungspunktzahl.

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: $A+B+C+D+E=\text{Baumwert}$ 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.	Zu rodende Bäume [Anzahl]	A Stammumfang (cm) / Punkte	B Gehölz-art / Punkte	C Standort-situation / Punkte	D Vitalität / Punkte	E Biotopwert / Punkte	Gesamtpunktzahl / Ausgleichserfordernis
1	Birke (<i>Betula pendula</i>) [1]	94 / 2	Birke / 2	Einzelgehölz, etwas zu eng an Gebäuden u. ä. / 3	Mittelwüchsig, leichte Schäden, leichter Pflegerückstand / 3	Gering / 1	11 / 6
							6

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte die Ausgleichspflanzungen im Plangebiet vornehmen. Dazu dienen 6 heimische Laubbäume, die im Bereich der parkartig zu gestaltenden Grünfläche gepflanzt werden. Die Gemeinde kombiniert an dieser Stelle bewusste eine Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft mit dem Ausgleich für den zu fällenden Baum. Die parkartig zu gestaltende Grünfläche, welche angelehnt an die Maßnahme 6.11 der HzE 2018 gestaltet wird, wird gemäß dieser mit Heistern bepflanzt. Durch die Pflanzung der Ausgleichsbäume in diesem Bereich wird die parkartige Grünfläche direkt zu Beginn durch hochstämmige Bäume aufgewertet. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde einen Gewinn in der Kombination beider Maßnahmen. Weitere Ausführungen zur Abweichung von der HzE folgen unter Punkt 5.3 Eingriffsbilanzierung.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen zu erzeugen, 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 Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land 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 Lebensraumsprüche 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 BNatSchG sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Weidefläche und einem Gebäude. Am Rand des Plangebietes befinden sich vereinzelt Gehölze, die im Zuge der Planung zum großen Teil erhalten bleiben. Aktuell ist die Fläche ungenutzt. Der Geltungsbereich steht im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen entstehen.

Brutvögel

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Abriss des Gebäudes erforderlich. Die Gehölze im Randbereich des Plangebietes bleiben zu einem großen Teil erhalten. 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 Oertzenhof auf einer Grünfläche.

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 beeinträchtigten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebüschbrütern, da diese ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten jährlich neu bilden. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind in dem Gebäude vorhanden. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung wird das Gebäude auf der Weidefläche 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 „Wismarbucht und Salzhaff“). Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung (Punkt 2.3) und der Erweiterung der bestehenden Ortslage kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet verfügt über keine Rastfunktion, aufgrund der Lage angrenzend an bereits bestehende Bebauung und die Nutzung als Weide.

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 Weidefläche dar. Das Gebäude, dass entfernt wird, wird derzeit als Lagerraum genutzt. 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. 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 Gebäudes 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 wird als Weidefläche für Schafe und Pferde genutzt. Zudem befindet es sich angrenzend an die Siedlungslage. Ein Teil des Plangebietes ist zudem bereits versiegelt. 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 Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Zudem entstehen Störungen durch das Befahren der Fläche, um das Gebäude als Lagerraum zu nutzen. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

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 Habitatansprüche 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 Habitatansprüche 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 Gebäude, das sich am Rand der Grünfläche 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 wird ein Teil der Heckenstruktur im Süden entfernt.

➤ 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 westlichen Bereich der Ortslage Oertzenhof. Dafür wird eine Weidefläche (ca. 3 451 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 des Gebäudes 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 Lärmbelästigung als zu vernachlässigbar eingeschätzt.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wird folgender Hinweis 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 Verbotsbestände 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 Lagergebäudes 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 Grünfläche, ein Gebäude und im Randbereich vereinzelte Gehölze. 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 Oertzenhof 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 sind bei der Grünfläche bereits verändert, da diese bis ca. 2002 Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes war und danach weiterhin als Weidefläche genutzt wird. 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 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) befinden sich ebenfalls keine Oberflächengewässer. Die Ostseeküste (Kirchsee) liegt ca. 930 m entfernt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im öffentlichen Straßengrundstück „Oertzenhof“ ist ein bestehender Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Plangebiet wird über neue Anschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Details zum Anschluss sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Durch das Baustofflabor Alder wurde ein Bodengutachten (August 2022) erstellt. Gemäß dem Ingenieurbüro wird die Versickerungsfähigkeit mit kf-Werten um 10^{-8} m/s als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig bewertet. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken demnach nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers regelt. Darüber hinaus wurde in dem Konzept die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser beleuchtet.

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

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, 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 westlichen Bereich der Ortslage Oertzenhof. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern.

Es handelt sich dabei um maximal 5 Häuser. Dazu werden ca. 3568 m² Weidefläche, ca. 457 m² bereits versiegelte Fläche und ca. 306 m² Gebäude überplant.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Arrondierung der Ortslage kommt es zu einem Flächenverbrauch durch Versiegelung von maximal 873 m² bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das WA 1 und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das WA 2. Für Nebenanlagen sind Überschreitungen von maximal 50 % der GRZ zulässig. Diese Ergänzung der Ortslage zieht eine Weidefläche, eine bereits versiegelte Fläche und ein Gebäude 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 angrenzend an den Siedlungsbereich befindet. Für die Erschließung der Grundstücke entsteht eine neue Erschließungsstraße. 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. Die Weidefläche besitzt, 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 von Heckenstrukturen und die Neupflanzung mehrerer Bäume und Sträucher 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 vorhabensspezifische Betroffenheit des Schutzgutes ergibt sich damit nicht.

3.9 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Ortslage Oertzenhof. Aktuell wird die Fläche als Weide und das Gebäude als Lagerraum genutzt. Die umgebenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch Wohnbebauung geprägt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierung einer vorhandenen Bebauung, die geringfügig erweitert wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 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 im westlichen Bereich geschlossen, 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 Weidefläche, eine bereits versiegelte Fläche und ein Gebäude 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 des Bebauungsplanes Nr. 42 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 dem Bebauungsplanes Nr. 42 ist eine Erweiterung und Arrondierung der Ortslage von maximal 5 Häusern vorgesehen. Die Verkehrswege bleiben im Rahmen des Bebauungsplanes von Baumaßnahmen ausgenommen. Das Gebäude auf der Weidefläche wird im Zuge der Planung zurückgebaut.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan wird eine Grünfläche, die Teil der Siedlungslage ist, und ein Gebäude überplant. Es erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage mit Dauerwohnen um maximal 5 Häusern. Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über eine neue 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 des Bebauungsplanes Nr. 42 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 Wohnbebauungs 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 Weidefläche hat in ihrer jetzigen Ausprägung keine signifikante Bedeutung 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 Grünfläche, die für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im westlichen Bereich der Ortslage Oertzenhof überplant wird. 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 5 Gebäuden. Dadurch soll die Wohnfunktion in Oertzenhof gestärkt werden. Der Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sieht eine Förderung des Wohnens für Jung und Alt vor. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 erfolgt eine Teilumsetzung dieser Planungsziele. Bei der Erweiterung der Ortslage Oertzenhof 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 Biotyps 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 westlichen Rand der Ortslage Oertzenhof zwischen den Ortslagen Kirchdorf und Am Schwarzen Busch auf der Insel Poel.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche 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. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wert-stufe	Kompensations-erfordernis
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	1
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	0	0,8
13.8.4	PGZ	Ziergarten	0	0,9
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0,6
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	0	0,7
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Der größte Teil des Plangebietes wird intensiv als Weidefläche für Pferde bzw. Schafe genutzt. Diese Nutzung der Fläche wurde bei einer weiteren Begehung des Plangebietes festgestellt.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)

Im Süden wird das Plangebiet teilweise durch eine Hecke zur Straße abgegrenzt. Diese Hecke befindet sich innerhalb des eingezäunten Geltungsbereiches und kennzeichnet sich durch nichtheimische Straucharten z.B. Forsythien.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Nordöstlich des vorhandenen Wirtschaftsweges, der die Ortslage Oertzenhof erschließt, befindet sich ein Zierrasenstreifen.

13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Im Nordosten schließt der Geltungsbereich einen schmalen Streifen der angrenzenden Hausgärten mit ein. Diese kennzeichnen sich vor allem durch Zierrasenflächen.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein versiegelter Weg, der die Wohngebäude der Ortslage Oertzenhof erschließt. Außerdem wird die Grünlandfläche innerhalb des Geltungsbereiches durch einen versiegelten Wirtschaftsweg geteilt.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Ein Teil des Geltungsbereiches gehörte zu einem landwirtschaftlichen Betrieb in der Ortslage Oertzenhof, der heute nicht mehr besteht. Verblieben ist das Gebäude und die zum großen Teil versiegelte Fläche im Plangebiet.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)

Im Norden grenzt eine intensiv landwirtschaftliche genutzte Ackerfläche an den Geltungsbereich. Ebenso befindet sich südwestlich des Plangebietes eine Ackerfläche.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Gehölzstruktur, die dem Siedlungsbereich bzw. dem nebenstehenden Gebäude zuzuordnen ist. Die Nutzung dieser Gehölzstruktur wird durch einen Wirtschaftsweg innerhalb dieser deutlich. Außerdem befinden sich alte Obstbäume zwischen den anderen Gehölzen, die nahe legen, dass es sich um eine brachliegende Obstwiese handelt. Weiterhin wird die Gehölzstruktur durch folgende Arten charakterisiert: Schwarzer Holunder, Eschen, Weiden, Pappeln, Brombeeren und Schlehen.

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage (PKA)

Südlich des Plangebietes, in ca. 115 m Entfernung, befindet sich eine Kleingartenanlage.

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Im Westen grenzt das Gelände einer Schießhalle an das Plangebiet.

14.5.2 Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)

Im Osten und Süden ist das Plangebiet von der Ortslage Oertzenhof umgeben. Diese kennzeichnet sich vor allem durch Wohnbebauung.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Südlich des Geltungsbereiches, ca. 110 m entfernt, befindet sich ein Wirtschaftsweg zwischen einer Ackerfläche und einer Kleingartenanlage.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Weidefläche, einer bereits versiegelten Fläche und einem Gebäude. Der Geltungsbereich grenzt an den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortslage Oertzenhof an. Planungsziel ist die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im westlichen Bereich der Ortslage Oertzenhof 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.

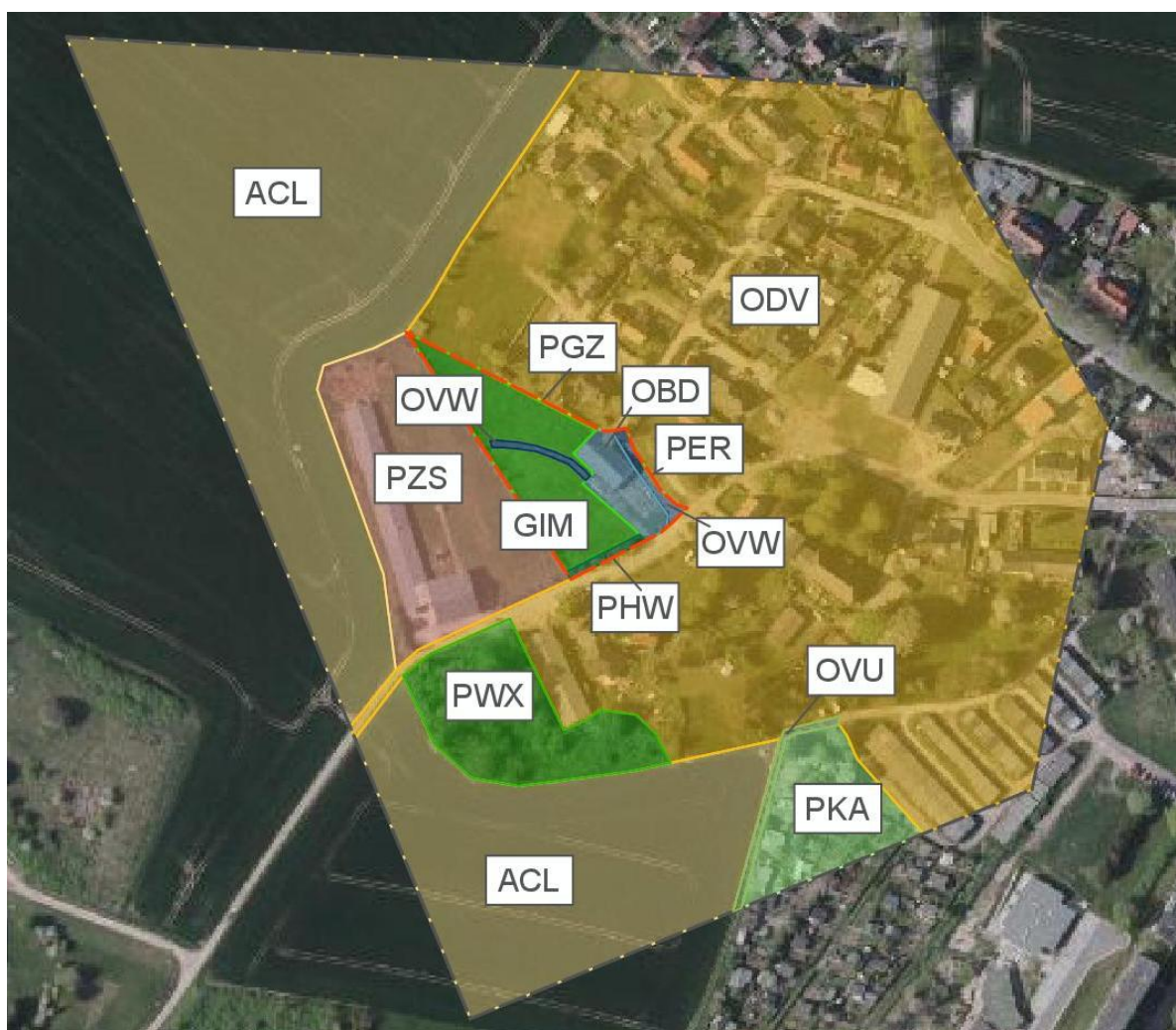


Abb. 2: Biotopkartierung für das Plangebiet des B-Planes Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2022.

Biotoptypbeseitigung bzw. Biotoptypveränderung

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 Oertzenhof. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Die HzE (2018) bezieht bei der Berechnung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung alle Biotope mit ein, die durch den Eingriff beseitigt bzw. verändert werden und durch diese Veränderung ein Funktionsverlust stattfindet (HZE 2018 Kapitel 2.3). Die versiegelten Flächen, die durch den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden sind, erfahren durch die vorliegende Planung zwar eine Veränderung allerdings keinen Funktionsverlust, sondern teilweise sogar einen Funktionsgewinn. In einigen Bereichen entstehen auf jetzt versiegelten Flächen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen oder Sträuchern, dort erfolgt ein Funktionsgewinn. Auf den versiegelten Flächen, auf denen durch die Planung Wohnhäuser oder Verkehrsflächen entstehen, bleibt die Funktion der Flächen unverändert. Aus diesem Grund werden diese Flächen nicht mit in die Berechnung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung bzw. in die Berechnung der neuen Versiegelung mit aufgenommen. Die nachfolgende Tabelle stellt die Biotoptypen mit ihren Flächengrößen für bereits versiegelte und noch unversiegelte Bereiche innerhalb des Plangebietes dar. Außerdem zeigt sie auf welche Flächengröße für die Berechnung der Versiegelung und Überbauung noch zu berücksichtigen ist.

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

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
--	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Tab. 3: Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche (in m²)	Wertstufe	Kompensationswert	Lagefaktor	m² EFÄ
WA 1					
GIM	1352	1	1,5	0,75	1521
OVW	100	0	0	0,75	0
WA 2					
GIM	1211	1	1,5	0,75	1362
OBD	80	0	0,9	0,75	54
OBD	850	0	0	0,75	0
OVW	40	0	0	0,75	0
PHW	120	0	1	0,75	90
Verkehrsfläche					
GIM	200	1	1,5	0,75	225
OVW	170	0	0	0,75	0
OBD	110	0	0,9	0,75	74

PER	83	0	1	0,75	62
PGZ	120	0	0,8	0,75	72
Eingriffsflächenkompensationsäquivalent Biotopverlust - Gesamt:					3460

Die bereits versiegelten Flächen erhalten in der Tabelle 3 ein Eingriffsflächenäquivalent (m^2 EFÄ) von 0. Diese Flächen werden bei der Berechnung der Versiegelung und Überbauung von der Gesamtfläche des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes bzw. der Verkehrsfläche abgezogen.

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen 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 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, für das Allgemeine Wohngebiet 2 eine Grundflächenzahl von 0,4. Nebenanlagen sind mit einer Überschreitung von 50 % der Grundflächenzahl zulässig.

Tab. 4: Versiegelung und Überbauung

	Fläche (m^2)	bestehende Versiegelung	GRZ (inkl. Überschreitung)	Fläche gesamt (zusätzliche Vers.)	Zuschlag Vers.	m^2 EFÄ
WA 1	1452	100	0,45	608	1	304
WA 2	2301	890	0,6	847	1	423
Verkehrsfläche	683	170	1	513	1	257
Eingriffsflächenkompensationsäquivalent Versiegelung Gesamt						984

Wirkzonen

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

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkung-en/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

In der näheren Umgebung (200 m) des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhangs. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine Weidefläche.

In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhangs keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

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

Tab. 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	3 460
Versiegelung	984
Wirkzonen	-
Minderungsmaßnahmen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	4.445 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 42 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, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Ein Teil des Ausgleiches erfolgt dennoch im Plangebiet in Form der Maßnahmenvariante 6.22 der HzE durch das Anpflanzen von 8 Einzelbäumen innerhalb der Grünflächen „Gemeinschaftsgrün“ und „private Anpflanzfläche Nr. 1“.

Die Maßnahmenvariante 6.22 „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ ist folgendermaßen durchzuführen:

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften

Die Einzelbäume sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Sie sind über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen. Das gesamte Flächenkompensationsäquivalent der Anpflanzung der Einzelbäume errechnet sich wie folgt:

Tab. 7: Interne Kompensationsmaßnahme.

Nr.	Maßnahme	Maßnahme Nr.	Fläche (m ²)	Kompensationswert	m ² KFÄ
1	Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen	6.22	200	1	200
Gesamtsumme					200

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 4.245 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos VR-044 „Naturwald Roter See Nord“ behoben. Die Ökopunkte sind verbindlich reserviert. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

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.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen 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 Müllablagungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 20 m² ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.

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 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist auf 20 % der Fläche parkartig mit standortheimischen Sträuchern und mindestens 6 Einzelbäumen aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu bepflanzen. Für die Einzelbäume sind Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrassen anzulegen und zu erhalten.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrün“ ist als Landschaftsrassen anzulegen und zu erhalten. Auf der Fläche sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelte Flächen sind mit einer maximalen Fläche von 25 m² zulässig. Die Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundener Decke) herzustellen.

Das Anpflanzen der mindestens zwei Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern.

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften
- Sicherung mit Zweiböcken

Innerhalb der festgesetzten privaten Anpflanzfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit der Nummerierung „1“ sind zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese jeweils mit mindestens drei standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Anpflanzen der mindestens drei Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen“ der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern.

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften
- Sicherung mit Zweiböcken

Innerhalb der festgesetzten privaten Anpflanzfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 mit der Nummerierung „2“ ist zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Anpflanzfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 mit der Nummerierung „2“ ist zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vor Abriss des Gebäudes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten birgt. Bei positivem Befund, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 2 445 EFÄ wird durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ mit 200 KFÄ. Das übrige Kompensationsdefizit von 4 245 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos VR-044 „Naturwald Roter See Nord“ behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokotoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

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.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, 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

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 den Bebauungsplan Nr. 42 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. 0,5 ha und befindet sich im Westen der Ortslage Oertzenhof. Es umfasst im Wesentlichen eine Weidefläche, die sich angrenzend zur Siedlungslage befindet.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 42 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 westlichen Bereich der Ortslage Oertzenhof. 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“ an. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura-

2000 Gebieten erfolgt nicht. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Ortslage, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA durch die vorliegende Planung.

Es handelt sich lediglich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage. Die zusätzliche Bebauung findet in einem bereits anthropogen überformten Bereich statt. Dementsprechend sind die Flächen des SPA in ca. 15 m Entfernung stark anthropogen beeinflusst. Die Planung führt zu keiner nennenswerten Belastung des SPA.

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop vorhanden. Es befindet sich auch im näheren Umfeld des Plangebietes keine geschützten Biotope. Aus den genannten Gründen entstehen durch die vorliegende Planung keine mittelbaren Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 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 dem Bebauungsplan Nr. 42 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. Die geplanten Eingriffe werden kompensiert. Dies erfolgt durch die Kompensationsmaßnahme 6.22 „Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen“ mit 200 KFÄ und den Kauf von Ökopunkten mit 4 245 KFÄ. Der Ankauf der Ökopunkte erfolgt bei dem Ökokonto VR-044 „Naturwald Roter See Nord“. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Der Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst im Wesentlichen eine Weidefläche, diese Fläche befindet 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, Bürgermeister