



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ferienpark Gollwitz“

gelegen im Südwesten der Ortslage Gollwitz

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.03.2022

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
„Ferienpark Gollwitz“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil A - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt der Planänderung	6
2.1 Örtliche Bauvorschriften	7
3. Ver- und Entsorgung.....	7
4. Umweltbelange	7
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	7
4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potenzialabschätzung.....	8
4.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise.....	13
5. Immissionsschutz	14
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	14
7. Durchführungsrelevante Hinweise	14

Teil A - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 lässt aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) die Umsetzung der geplanten Gebäude nicht zu, eine Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 17.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ferienpark Gollwitz“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, eine der derzeitigen Nutzung des Gebietes entsprechende, geänderte Art der baulichen Nutzung auszuweisen. Die westliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zierrasen, privat, wird dem neuen Baugebiet zugewiesen. Aufgrund der bestehenden und beabsichtigten städtebaulichen Dichte des Gebietes wird die zulässige Grundfläche angepasst. Ebenso werden die festgesetzten Firsthöhen zur Sicherung einer einheitlichen Höhenentwicklung angepasst. Das bestehende Stellplatzkonzept wird überarbeitet. Teile der südlichen Stellplatzflächen werden in eine neue Tiefgaragenzufahrt umgewidmet. Für die südwestliche Baufläche wird zudem eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Durch die Schaffung neuer, unterirdischer Stellplätze werden die festgesetzten, nördlichen Stellplatzflächen in eine Anpflanzfläche umgewidmet.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Ferienpark Gollwitz“ wurde von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erstmalig 1997 aufgestellt und von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte nicht. Aufgrund der Nichteinhaltung der Überleitungsfristen des novellierten BauGB wurde der von der Gemeinde beschlossene Bebauungsplan 2006 gegenstandslos. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 beabsichtigte die Gemeinde, die Schaffung von Baurechten für den Ferienpark Gollwitz.

Im Ursprungsplan wurden die südwestlichen Bauflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Gebietsausweisung entspricht baurechtlich nicht der in Teilen bereits realisierten Gebäudenutzung. 1977 wurde § 10 BauNVO in das Städtebaurecht eingeführt. Mit dem klassischen Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiet stand typischerweise die Nutzung der Außenwohnbereiche im Vordergrund. Die Außenwohnbereiche verfügten über eine großzügige, der Nutzung entsprechenden Ausdehnung. Das Ferienhaus definiert zudem ein Gebäude mit einer Ferienwohnung. Ferienhäuser besitzen aufgrund ihrer Belegenheit in einem Ferienhausgebiet folglich eine andere städtebauliche Qualität als Ferienwohnungen.

Ein Ferienhausgebiet weist der Rechtsprechung folgend eine aufgelockerte städtebauliche Struktur, mit je einer Ferienwohnung je Gebäude auf. Die bereits realisierten Feriengebäude entsprechen faktisch nicht dem im Ursprungsplan ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet. Die Gebäude weisen aufgrund

der Gebäudedimensionierung mehr als eine Ferienwohnung je Gebäude auf. Die Außenwohnbereiche erfahren darüber hinaus keine, des Erholungswohnens dienende Nutzung. Gleichwohl sind die Außenwohnbereiche von geringer Flächenausdehnung.

Die realisierten Gebäude erfahren eine, über das festgesetzte Baugebiet hinausgehende Nutzung. Die im Ursprungsplan ausgewiesenen Baugebiete ermöglichen des Weiteren keine maximale Ausnutzung der möglichen, überbaubaren Grundstücksflächen. Um eine dem aktuellen Gebietscharakter entsprechende planungsrechtliche Sicherung zu gewährleisten, wird das Plangebiet mit Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr.9 beinhaltet:

- Umwidmung / Ausweisung von drei Sonstigen Sondergebieten
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ)
- Anpassung der Firsthöhen
- Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse
- Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen
- Umwidmung einer Fläche für Stellplätze in eine Anpflanzfläche

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine Grundfläche von rund 9 000 m². Die 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Die Gemeinde wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen. Die Insel verfügt somit über eine gute Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Wismar.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Gollwitz. Die Ortslage Gollwitz befindet sich rund 3 km nordöstlich des Hauptortes Kirchdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha und grenzt im Osten an Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an. Im Norden wird der Geltungsbereich der 1. Änderung durch die festgesetzte Grünfläche des Ursprungsplanes begrenzt. Östlich bilden Baum- und Heckenstrukturen eine natürliche Grenze zu weiteren Grünflächen. Im Süden wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg mit Verkehrsanbindung zum Ortsteil Kaltenhof sowie Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr begrenzt.



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

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 2020. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Ferienwohnanlage / Ferienhausgebiet“ dargestellt. Der nördliche Geltungsbereich wird als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Weger einer Berichtigung angepasst. Künftig wird eine Sonderbaufläche „Fremdenverkehr, Ferien- und Dauerwohnen“ dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Gemeinde Inselbad Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Im Wesentlichen wird die Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Die Gemeinde liegt im Nahbereich um das Mittelzentrum Wismar.

Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg ist es ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, dass die ländlichen Räume einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten und als Impulsgeber für die Entwicklung der strukturschwachen ländlichen Räume fungieren können.

Die Siedlungsschwerpunkte sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.

2. Inhalt der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verfolgte die Gemeinde Ostseebad Insel Poel das Ziel, Baurecht für ein neues Ferienhausgebiet zu schaffen. Drei Ferienegebäude, mit insgesamt rund 30 Ferienwohnungen sind bereits entwickelt worden. Der Flächeneigentümer beabsichtigt den Abschluss der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes.

Um dem Flächeneigentümer eine planungsrechtliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich der 1. Änderung mit drei Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen (SO 1 und SO 3) sowie der Zweckbestimmung Ferien- und Dauerwohnen (SO 2) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dem Baugebiet SO 1 wird die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zierrasen, privat des Flurstückes 3 der Flur 3, Gemarkung Gollwitz zugewiesen.

Folgende Festsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 getroffen:

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO 3 mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen zulässig. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Ferien- und Dauerwohnen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen sowie Wohnnutzungen, die dem Dauerwohnen dienen, zulässig. In dem Baugebiet sind Dauer- und Ferienwohnungen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zulässig. Ferienwohnungen sind in dem SO 2 nur zulässig, soweit sie dem Dauerwohnen flächenmäßig untergeordnet sind.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist eine maximale Firsthöhe von 10,8 m zulässig. In den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 ist eine maximale Traufhöhe von 4,25 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Die Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen nehmen Bezug auf die Dachentwicklung der bereits realisierten Gebäude und die ursprünglichen Festsetzungen.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze und in der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Um dem Grundstückseigentümer eine flexible Errichtung von Tiefgaragen in der dafür festgesetzten Fläche zu ermöglichen, sind diese gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Die Festsetzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung. Um ein attraktives Erscheinungsbild des Plangebietes zu sichern, werden die ursprünglichen Festsetzungen für den ruhenden Verkehr im Süden, um unterirdische Stellplatzflächen, durch Tiefgaragen ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten weiterhin fort.

2.1 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten unverändert fort.

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

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden an der Ver- und Entsorgung keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst einen Gesamtflächen von ca. 9 000 m², daher wird der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ferienpark Gollwitz“ befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Gollwitz. Der Geltungsbereich

umfasst die Flurstücke 3 (teilw.) und 4 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Gollwitz. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Ortslage Gollwitz begrenzt, im Süden und Westen durch Ackerflächen. Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 besteht im Wesentlichen in der Ausweisung einer geänderten Art der baulichen Nutzung, die der derzeitigen Nutzung entspricht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ferienpark Gollwitz“ wird der Bereich einer Ferienanlage überplant.

4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- NSG 6 „Insel Langenwerder“, nordwestlich des Plangebietes in ca. 640 m Entfernung
- GGB DE1934-302 „Wismarbucht“, nördlich des Plangebietes in ca. 420 m Entfernung
- SPA DE1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, südlich des Plangebietes in ca. 7 m Entfernung

Schutzobjekte

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

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotopie:

- NWM00364 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung
- NWM00365 - Naturnahe Feldgehölze (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 180 m Entfernung
- NWM00363 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), westlich des Plangebietes in ca. 95 m Entfernung
- NWM00362 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1996), westlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung

Aufgrund der Vorbelastung durch die Lage der geschützten Biotopie innerhalb der Ortslage Gollwitz wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ausgegangen. Zumal es mit der hier betrachteten Änderung im Wesentlichen nur um geringfügige Anpassung der Firsthöhen und geringfügige Sondergebietsausweisungen geht.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume.

4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potenzialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V

vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrach-
tungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH
- Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanz-
prüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebens-
raumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beein-
trächtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wir-
kungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschich-
tung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „heraus-
gefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hin-
reichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher
einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen
(FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern
20.09.2010).

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

Potentialabschätzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beabsichtigt die Änderung der Firsthöhe
der vorhandenen und laut Ursprungsplan geplanten Gebäude sowie die Ausweisung
des gesamten Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Der
Geltungsbereich stellt sich derzeit als genutzte Ferienhausanlage mit 3 vorhandenen
Gebäuden, Zierrasenflächen und Hecken dar. Das Plangebiet ist Teil der Ortslage
Gollwitz sowie an intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und
akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Ar-
ten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung wird ein Gehölzbestand im Süden des Plangebietes
beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegeta-
tionsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfol-
gen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung
von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die po-
tentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Ver-
botstatbeständen 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 Ge-
hölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten

Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

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. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächengröße 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 einer bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt die Zerstörung einer Gehölzstruktur und damit wird eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern entfernt.

Das Plangebiet ist von Heckenstrukturen umgeben, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erhalten bleiben. Zusätzlich entsteht auf einer Fläche im Norden des Plangebietes eine Streuobstwiese. Mit der Erhaltung der Hecken, der Schaffung der Streuobstwiese im funktionalen Zusammenhang und der Einhaltung der Bauzeitenregelungen, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich im nahen Umfeld des Europäischen Vogelschutzgebietes DE1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“. Das Schutzgebiet grenzt hier auch an die Ortslage Gollwitz an, ist dadurch in diesem Bereich bereits anthropogen beeinträchtigt. Zudem bleiben zur Abschirmung des Plangebietes, auch zum SPA hin, die umgebenden Heckenstrukturen erhalten. Aus den genannten Gründen ergeben sich mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA.

Aufgrund der Habitatausstattung des Änderungsbereiches ist hier keine Rastfunktion gegeben. 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 sich überwiegend als bereits bestehende Ferienanlage mit Gebäuden für Ferienwohnungen, versiegelten Flächen, Hecken, Gehölzstrukturen und Zierrasenflächen dar. Mit der vorliegenden Planung bleiben die meisten dieser Strukturen und damit mögliche Sommerquartiere für Fledermäuse erhalten. Die Gehölzstruktur im Süden des Plangebietes weist keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse auf (Spalten und Risse in den Bäumen). Vorsorglich sind die Gehölze dennoch nur in dem Zeitraum gemäß des § 39 vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen

außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 damit ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich um eine bestehende Ferienanlage mit Gebäuden für Ferienwohnungen, versiegelten Flächen, Hecken, Gehölzstrukturen und Zierrasenflächen. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freiflächen weisen eine zu hohe Störungsintensität und Verdichtung auf. 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 Abs. 1 ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine bestehende Ferienanlage mit Gebäuden für Ferienwohnungen, versiegelten Flächen, Hecken, Gehölzstrukturen und Zierrasenflächen. 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 potentielles 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.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aufgenommen:

Festsetzungen:

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche mit der Bezeichnung Streuobstwiese ist zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes die westliche angrenzende Streuobstwiese zu ergänzen. Dazu ist die bestehende versiegelte Fläche im Norden der Anpflanzfläche zu entsiegeln. Je 75 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum nachfolgender Arten, in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Ballen mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Apfel-*Malus domestica*, Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Klarapfel; Birne-*Pyrus communis*: Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne. Die neu gepflanzten Hochstämme sind mit einem Zweibock mit Zopfdicke 8 cm zu sichern und zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Zaun einzufrieden. Die Rasenflächen sind langfristig in extensive Wiesenflächen umzuwandeln und nur noch ein- bis zweimal jährlich zu mähen. 1. Schnitt im Juni, 2. Schnitt im September.

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

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.

Hinweise:

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März 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.

5. Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist

im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

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

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den

.....
Die Bürgermeisterin