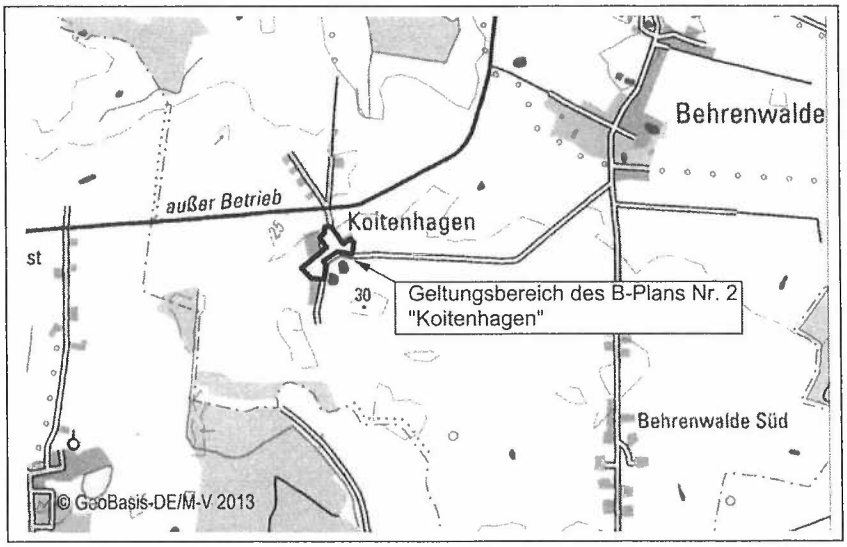
Gemeinde Weitenhagen

Satzung über den selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 „Koitenhagen“

Begründung

Umweltbericht



Übersichtplan

Auftraggeber:	**Gemeinde Weitenhagen** Landkreis Vorpommern-Rügen
Planung:	**O L A F** Regionalentwicklung Bauleitplanung Landschaftsplanung Freiraumplanung Knieperdamm 74 18435 Stralsund Tel.: 03831 / 280 522
Bearbeiter:	Dipl.-Geogr. Christopher Enders
Stand:	Satzungsfassung

INHALT

TEIL I - BEGRÜNDUNG 3

1 Einleitung 3

1.1 Vorbemerkungen 3

1.2 Anlass der Planung 3

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 3

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 3

2 Städtebauliche Ausgangssituation 4

2.1 Umgebung des Plangebietes 4

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets 4

2.3 Verkehrserschließung 4

2.4 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung 5

2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft 5

2.6 Wasserflächen und Wasserwirtschaft 5

3 Ziele und Zwecke der Planung 6

4 Inhalte des Plans 6

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept 6

4.2 Flächenbilanz 7

4.3 Bauflächen 7

4.4 Verkehrserschließung 9

4.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung 10

4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft 11

4.7 Immissionsschutz 11

4.8 Hinweise 12

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung 12

5.1 Nutzungen und Bebauung 12

5.2 Umweltauswirkungen 13

6 Abschließende Erläuterungen 13

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 13

6.2 Rechtsgrundlagen 14

TEIL II - UMWELTBERICHT 15

1 Einleitung 15

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 15

1.2 Bauflächen 16

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan 16

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 18

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 18

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 20

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 20

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 21

3 Artenschutzrechtliche Prüfung 21

3.1 Aufgabe und Anlass 21

3.2 Methodik 21

3.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 21

3.4 Ermittlung des Prüfrelevanten Artenspektrums 22

3.5 Konfliktanalyse 22

3.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 23

3.7 Verwendete Quellen und Materialien 23

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 24

4.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna 24

4.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses 26

4.3 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen 26

4.4 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen 28

4.5 Gesetzlich geschützte Bäume 31

5 Zusätzliche Angaben 32

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 32

5.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung: 32

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 32

5.4 Zusammenfassung 32

Teil I - Begründung

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weitenhagen beschloss am 01.07.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des selbstständigen Bebauungsplans Nr. 2 „Koitenhagen“.

1.2 Anlass der Planung

Der Ortsteil Koitenhagen der Gemeinde Weitenhagen liegt auf den Flächen des ehemaligen Gutes Koitenhagen. Das ehemalige Gutshaus, wenige Scheunen- und Stallgebäude sowie einige Kleinsiedlerstellen bilden den heutigen Ortsteil mit 29 Einwohnern (Stand 31.05.2013). Der Ortsteil besteht nicht als kompakter Siedlungskörper, sondern ist durchbrochen von Frei- und Brachflächen. Zentral im Ortsteil befinden sich eine ehemalige Kleinsiedlerstelle mit Reitplatz und Weideflächen und eine der Sukzession überlassene Brachfläche des ehemaligen Gutes. Reste der Fundamente von Stall- und Scheunengebäuden sich noch zu erkennen.

Die ehemalige Kleinsiedlerstelle wird als Ferien- und Therapiehof für Kinder genutzt. Das Konzept umfasst Ferien auf dem Land sowie therapeutisches Reiten. Auf den Flächen werden in geringen Umfang Pferde und Lamas sowie Geflügel in einer Voliere gehalten. Die Betreiber planen eine geringfügige Erweiterung des Gebäudebestandes um ein Seminarhaus mit Beherbergung und einem überdachtem Longierplatz sowie die Nutzung vorhandener Gebäude als Ferienwohnung, Heuherberge mit Sanitärbereich, Betriebsleiterwohnung, Werkstatt, Scheune und Stall.

Im Zuge dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde Weitenhagen die Überplanung der südwestlich angrenzenden Brachfläche als Allgemeines Wohngebiet. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige Fläche des Gutes Koitenhagen, die über viele Jahre der Sukzession preisgegeben war. Hier können in zentraler Ortslage bis zu vier neue Baugrundstücke entstehen. Da im Ortsteil Koitenhagen momentan keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen, könnte die Ausweisung von Baugrundstücken eine Entwicklungsperspektive ermöglichen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 liegt im Ortsteil Koitenhagen nordwestlich der Dorfstraße, umfassend das Flurstück 268 sowie teilweise die Flurstücke 203, 204/1, 205, 206, 207, 269 und 279 der Flur 1 in der Gemarkung Koitenhagen. Der Geltungsbereich umfasst 15.480 m².

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt der Ortsteil Koitenhagen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist Außenbereich nach § 35 BauGB. Um im Zuge der beabsichtigen Entwicklung Baurecht für Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Weitenhagen existiert kein Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Eine wesentliche Siedlungstätigkeit war in den vergangenen Jahren nicht vorhanden, weshalb eine stärkere Besiedlung auch für die Zukunft nicht zu erwarten ist. Die städtebauliche Entwicklung ist im Wesentlichen abgeschlossen, damit ist zurzeit ein selbstständiger Bebauungsplan ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Es existiert bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die Gemeinde ist sich der Tatsache bewusst, dass ein weiterer selbstständiger oder vorgezogener Bebauungsplan nicht möglich ist. Im Falle zukünftig eventuell erforderlich werdender Planungen beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf den Flächen des ehemaligen Gutes Koitenhagen. Das ehemalige Gutshaus, Scheunen- und Stallgebäude sowie einige Kleinsiedlerstellen mit dorftypischen Nutzungen bilden den heutigen Ortsteil. Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße, zentral im Ortsteil Koitenhagen. Es grenzt im Südwesten und Nordosten an die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Nördlich des Plangebietes liegt das ehemalige Gutshaus, südlich liegen weitere Brachflächen sowie ein Feuerlöschteich.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Beim nordöstlichen Teil des Plangebietes handelt es sich eine Kleinsiedlerstelle mit dazugehörigen Garten-, Betriebs- und Weideflächen, die als Ferien- und Therapiehof für Kinder, vornehmlich für therapeutisches Reiten, genutzt wird. Der südwestliche Teil des Plangebietes umfasst eine brachliegende Fläche der ehemaligen Gutsanlage.

2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Dorfstraße aus, die Erschließung des Ferienhofes von der Nordseite über die Dorfstraße.

2.4 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

In der Umgebung des Plangebiets sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden. Es bestehen Versorgungsleitungen folgender Versorger:

- Versorgung mit Elektrizität: E.ON edis AG
- Trinkwasserversorgung: REWA
- Schmutzwasserentsorgung: Kleinkläranlage bzw. Gruppenkläranlage auf den Grundstücken
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Zur Löschwasserversorgung steht südlich des Plangebietes ein Teich zur Verfügung (Flurstück 208/1).

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Oberirdische 20-kV-Leitung in Nord-Süd-Richtung. Im Bereich des Flurstücks 205 verläuft ein verrohrtes Gewässer des WABO.

2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen geprägt. Durch das Planungsvorhaben werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange sind in

- der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB
- dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG

beschrieben. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

2.6 Wasserflächen und Wasserwirtschaft

Wasserflächen: Im nördlichen Planbereich gibt es einen Klärteich.

Trinkwasserschutzzonen: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

Im Bereich des Flurstücks 205 verläuft ein verrohrtes Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Barthe/Küste. Der Verlauf wird in der Planzeichnung dargestellt, die Leitungsrechte werden eingetragen.

Südöstlich des Plangebietes liegen zwei Teiche, welche als geschützte Biotope geführt werden. Der südliche Teich fungiert als Feuerlöschteich für den Ortsteil Koitenhagen. Zur Löschwasserentnahme und zur Entschlammung des Teiches liegt sowohl die naturschutzrechtliche Genehmigung (vom 02.09.2013, AZ: 44.30-2013-138 Zi), als auch die wasserrechtliche Genehmigung (vom 05.09.2013, AZ: WE8/13073/097/96544/126/13) vor.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplans Nr. 2 „Koitenhagen“ ist die Schaffung der verbindlichen Bauleitplanung für den räumlichen Geltungsbereich beabsichtigt.

In Form eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferien- und Therapiehof“ sollen hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens eines Ferienhofes für Kinder geschaffen werden, welche die Betriebsleiterwohnung, Beherbergungs-, Seminar-, Aufenthalts- und Therapieeinrichtungen sowie die Haltung von Pferden und Lamas umfasst.

In Form eines Allgemeinen Wohngebietes soll auf der südwestlichen Fläche die Voraussetzung für eine Wohnbebauung mit dorftypischen Nutzungen wie Kleintierhaltung und nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auf maximal vier Grundstücken geschaffen werden. Mit der Schaffung von Baugrundstücken soll dem Ortsteil Koitenhagen die Möglichkeit zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben werden.

Zu Sicherstellung der Verkehrserschließung werden im Geltungsbereich Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4 Inhalte des Plans

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Im SO I Ferien- und Therapiehof soll der vorhandene Gebäudebestand als Betriebsleiterwohnung und Beherbergung genutzt werden. Ein vorhandenes Scheunen- und Werkstattgebäude soll teilweise als Heuherberge mit Sanitärbereich ausgebaut werden. Weiterhin soll die Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Gebäudes für Seminare, Aufenthalt und Beherbergung geschaffen werden. Dorftypische Nutzungen für Werkstätten und Unterstände sowie Kleintier- und Geflügelhaltung sind zulässig. Im SO II Ferien- und Therapiehof sind die Haltung von Pferden und Lamas und die dazu erforderlichen Tierunterstände sowie ein überdachter Longierplatz vorgesehen. Die Anzahl der Tiere wird über das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Im SO III sind Reitplätze zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen vier Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit dorftypischen Nutzungen wie Kleintierhaltung und nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auf maximal vier Grundstücken entstehen. Die Umgebung ist durch typisch dörfliche Nutzungen gekennzeichnet, die denen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Eine Wiedernutzbarmachung der zentral in der Ortslage befindlichen Fläche, mit der angrenzenden Bushaltestelle und dem gegenüber der Straße befindlichen Feuerlöschteich hat das Potential, dem Ortsteil eine Mitte und damit auch neue Entwicklungspotentiale zu geben.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44

BNatSchG berücksichtigt. Auf Basis einer Ermittlung des Umfangs des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

4.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	15.480 m²
§ 9 (1) Nr. 1	Sonstiges Sondergebiet	9.448 m²
	SO I	4.496 m²
	SO II	1.400 m²
	SO III	3.680 m²
§ 9 (1) Nr. 11	Straßenverkehrsflächen	2.033 m²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet	3.771 m²
§ 9 (1) Nr. 14	Flächen für Abwasserbeseitigung	100 m²

4.3 Bauflächen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die nordöstliche Baufläche des Plangebiets wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferien- und Therapiehof“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden den einzelnen Sondergebieten wie folgt zugeordnet:

Im SO I Ferien- und Therapiehof sind die Betriebsleiterwohnung sowie Beherbergungs-, Seminar-, Aufenthalts- und Therapieeinrichtungen zulässig. Im SO II Ferien- und Therapiehof ist die Haltung von Pferden und/oder Lamas sowie die dafür benötigten Unterstände für Tiere zulässig. Im SO III sind Reitplätze sowie eine überdachter Longierplatz zulässig. Durch die Trennung des SO Ferien- und Therapiehof in drei Teilbereiche soll die Anzahl der Tiere über die Größe der Fläche reguliert werden.

Die südwestliche Baufläche des Plangebiets wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für den Ortsteil Koitenhagen verhindert werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll ebenfalls ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für den Ortsteil Koitenhagen verhindert werden und örtlichen Gewerbe- oder Beherbergungsbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung oder Erweiterung gegeben werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe; Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind damit nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für Verwaltung; Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 orientiert sich an der umliegenden Bebauung und soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Im SO „Ferien- und Therapiehof" ist eine geringe Erweiterung der Gebäudefläche im Bestandsbereich möglich. Für das SO II wird eine maximale Grundfläche von 270 m^2 festgesetzt und im SO III wird eine maximale Grundfläche von 200 m^2 festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit maximal 8 m festgesetzt. Sie orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Im SO II Ferien- und Therapiehof sind nur Tierunterstände zulässig, daher wird hier die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss und die Firsthöhe mit maximal 4 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist für das SO I und II der Vermessungspunkt Nr. 1 (26,92 m über HN) und für das WA der Vermessungspunkt Nr. 3 (26,83 m über HN), vermehrt oder vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Gebäudemitte. Die Höhenangaben sind dem Lage- und Höhenplan Koitenhagen/Dorfstraße vom 07.04.1014 entnommen.

Die Geschossigkeit wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Im SO I Ferien- und Therapiehof sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, damit soll im neu zu errichtenden Gebäude die Möglichkeit zur Trennung von Seminar- und Beherbergungsräumen gegeben werden.

4.3.3 Tierhaltung

Über die Fläche des SO II wird die Anzahl der Tiere reguliert. Zurzeit liegt eine unbefristete Erlaubnis für die Nutzung von 5 Pferden und 6 Lamas für die tiergestützte Therapie vor. In den Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten (BMELV 2009) werden mindestens 150 m^2 für zwei Pferde empfohlen und für jedes weitere Pferd 40 m^2. In den Richtlinien zur Tierhaltung auf Grundlage des Säugetiergutachtens werden für Alt- und Neuweltkamele mindestens 300 m^2 empfohlen, für jedes weitere Tier 50 m^2. Für die 5 Pferde und 6 Lamas ergibt sich damit eine mindestens erforderliche Fläche von 770 m^2. Das SO II hat eine Größe von 1.400 m^2, abzüglich der 270 m^2 für die Tierunterstände stehen hier 1.130 m^2 für die Tierhaltung zur Verfügung. Abzüglich der 770 m^2 für den vorhandenen Bestand ergibt sich ein

Potential von 360 m² für die Erweiterung der Tierhaltung. Dies entspräche zusätzlichen 9 Pferden oder 7 Lamas. Somit ist die Anzahl der Tiere insgesamt auf maximal 20 begrenzt.

Im Merkblatt zur Haltung von Lamas für tiergestützte Therapie der TVT e.V. werden als Außenflächen für zwei Tiere 1.000 m² empfohlen. Diese Flächen werden über die Flächen des SO III bereitgestellt.

4.3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, da durch diese Bauweise die angrenzenden bebauten Flächen geprägt sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit der Einzelhausbebauung fügt sich die Fläche in die Eigenart der umliegenden Bereiche ein. Nordwestlich und südlich liegen ehemalige Kleinsiedlerstellen mit dorftypischen Nutzungen, wie Kleintierhaltung, westlich liegen landwirtschaftliche Flächen und östlich Weideflächen und ein Feuerlöschteich.

Im SO I Ferien- und Therapiehof und im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächenbefestigungen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend hiervon sind im SO II und SO III Ferien- und Therapiehof Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Im WA sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer mit Dachneigungen von 20 - 45° zulässig. Im SO I Ferien- und Therapiehof sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Für die Dachformen der Tierunterstände im SO II Ferien- und Therapiehof werden keine Festsetzungen getroffen.

Durch diese Bauvorschriften sollen sich die geplanten Gebäude in den Bestand einfügen und das Ortsbild städtebaulich prägen.

4.4 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über die Dorfstraße.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht.

Im Sonstigen Sondergebiet Ferien- und Therapiehof ist im nördlichen Teil eine an die Dorfstraße angrenzende Fläche als Stellplatzfläche ausgewiesen.

Eine ÖPNV-Anbindung an Franzburg und Richtenberg ist gegeben, östlich des Allgemeinen Wohngebietes liegt die Wendeschleife für den Busverkehr.

4.5 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

4.5.1 Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung mit Frischwasser soll über das vorhandene Netz der REWA Stralsund erfolgen.

4.5.2 Schmutzwasserentsorgung:

Im Sondergebiet „Ferien- und Therapiehof" erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers über die vorhandene Kleinkläranlage im Bereich des nördlichen Gebäudebestandes. Das geklärte Abwasser wird im Bereich des vorhandenen Teichs versickert.

Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Gruppenkläranlage für vier Wohneinheiten auf der dafür vorgehaltenen Fläche errichtet werden. Erfolgt die Bebauung der Grundstücke einzeln und mit größeren Zeitabständen, so können auch Einzelkläranlagen errichtet werden.

Die Einleitgenehmigung in das Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste" ist im Rahmen des Bauantrages zu stellen.

4.5.3 Regenwasserbeseitigung:

Im SO „Ferien- und Therapiehof" wird das Oberflächenwasser entsprechend des ATV Regelwerkes „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- Arbeitsblatt A 138" auf der Fläche versickert.

Für die Regenwasserbeseitigung im WA ist eine Einleitgenehmigung in das Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe/Küste" ist im Rahmen des Bauantrages zu stellen. Eine Versickerung ist hier aufgrund der geringen Grundstücksfläche im Verhältnis zur Überbaubaren Fläche und den schweren und undurchlässigen Böden nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

4.5.4 Energieversorgung:

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das vorhandene Netz der E.ON edis AG. erfolgen.

4.5.5 Telekommunikation:

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Anschlüsse: Bei der Erneuerung bzw. Herstellung der Hausanschlüsse soll für die Führung neuer Leitungen vorzugsweise die festgesetzte Verkehrsfläche genutzt werden. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

4.5.6 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm / h ausgegangen. Das Löschwasser soll über den südlich des Plangebietes auf dem Flurstück 208/1 gelegenen Feuerlöschteich bereitgestellt werden. Zur Löschwasserentnahme und zur Entschlammung des Teiches liegt sowohl die naturschutzrechtliche Genehmigung (vom 02.09.2013, AZ: 44.30-2013-138 Zi), als auch die wasserrechtliche Genehmigung (vom 05.09.2013, AZ: WE8/13073/097/96544/126/13) vor.

4.5.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Über Teil 1 der Begründung des Bebauungsplans hinausgehende Erläuterungen zu diesem Punkt, einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

In den Umweltbericht aufgenommen wurden weiterhin der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

4.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

In der Planzeichnung werden Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Flächenversiegelungen und Funktionsverluste festgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme 1 (K 1) beinhaltet die Anlage eines Feldgehölzes im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und die Kompensationsmaßnahme 2 (K 2) die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Weidefläche südlich des Geltungsbereiches, sowie die Kompensationsmaßnahme 3 (K 3) die Anlage eines Siedlungsgehölzes im Ortsteil Behrenwalde und die Kompensationsmaßnahme 4 (K 4) die Anlage eines Feldgehölzes in der Gemarkung Behrenwalde. Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Bäume, die von der Planung betroffen sind. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen festgesetzt.

4.7 Immissionsschutz

Auf den Flächen des Ferien- und Therapiehofes werden Pferde und Lamas, sowie Kleintiere und Geflügel gehalten. Aufgrund der Anzahl von maximal 20 Tieren (Pferde und/oder Lamas) sowie der dörflichen Struktur des Ortsteils ist aber hier davon auszugehen, dass es zu keiner unzumutbaren Geruchsbelästigung kommt.

Darüber hinaus wird es durch die Bereitstellung von Baugrundstücken sowie durch den Ausbau des Ferien- und Therapiehofes zu einem Anstieg des PKW-Verkehrs im Ortsteil kommen, der aufgrund der Kleinteiligkeit der Vorhaben aber keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebung haben wird.

4.8 Hinweise

4.8.1 Arbeitsschutz und Technische Sicherheit

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.

4.8.2 Ver- und Entsorgungsleitungen, Gräben

Es wird auf die Schutzvorkehrung für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

4.8.3 Trinkwasser

Es muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet entsprechend Erfordernis gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Entsprechend der Verordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) sind diese ausschließlich vom zuständigen Wasserversorgungsunternehmen herzustellen, zu unterhalten, zu erneuern, zu ändern abzutrennen oder zu beseitigen.

4.8.4 Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Der Bebauungsplans Nr. 2 „Koitenhagen“ ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes der Schaffung von Voraussetzungen für den Betrieb eines Ferien- und Therapiehofes für Kinder sowie der Bereitstellung von vier Baugrundstücken in zentraler Ortslage.

Die Planung soll durch die Erweiterung des ansässigen Ferienhofes und die Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Bauflächen Entwicklungspotentiale für den Ortsteil eröffnen.

Es sind im Plangebiet geringfügige Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt durch Versiegelung verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Die Kompensation soll innerhalb des Plangebiets und auf einer südlich angrenzenden Fläche erfolgen.

Beim Plangebiet handelt es sich zwar bisher um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, es ist jedoch durch bisher baulich genutzte Flächen sowie durch Flächen der verkehrlichen Erschließung und der bisherigen Außenanlagen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

6 Abschließende Erläuterungen

6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag werden die Kosten der Bauleitplanung, die Kosten und Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kosten des Verfahrensablaufes anteilig von dem Vorhabenträger und der Gemeinde getragen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes, für das zurzeit ein Flurneuordnungsverfahren läuft.

6.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Teil II - Umweltbericht

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ferien- und Therapiehof“. Mit dieser Flächenausweisung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Nutzung als Ferienhof für Kinder sowie für die Bereitstellung von Baugrundstücken im Ortsteil Koitenhagen geschaffen.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße im Ortsteil Koitenhagen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 15.480 m² mit den Flurstücken 268 sowie teilweise 269, 203, 204/1, 205, 207, 269 und 279 der Flur 1 in der Gemarkung Koitenhagen. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers sowie der Gemeinde.

Das geplante Vorhaben umfasst das Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Kleinsiedlerstelle sowie einer Brachfläche einer ehemaligen Hofanlage mit folgenden Nutzungen:

- Nutzung eines Wohngebäudes als Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnung
- Nutzung eines vorhandenen Scheunengebäudes als Gerätegebäude, Werkstatt und Heuherberge mit Sanitärbereich
- Errichtung eines neuen Gebäudes als Seminarhaus und zur Beherbergung
- Schaffung von vier Baugrundstücken für eine Wohnbebauung

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferien- und Therapiehof“ und gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gemäß Planzeichnung ist eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie für das SO II eine maximale Grundflächen von 270 m² und für das SO III eine maximale Grundflächen von 200 m² festgesetzt. Im SO I Ferien- und Therapiehof und im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächenbefestigungen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO im Rahmen einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im SO II und III sind Nebenanlagen nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der erforderliche Ausgleich für den im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird zu einem Teil innerhalb des Plangebiets zum anderen Teil

außerhalb auf der südlich angrenzenden nicht überplanten Fläche des Flurstückes 208/1 sowie auf zwei Flächen in der Gemarkung Behrenwalde stattfinden.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	15.480 m²
§9 (1) Nr. 1	Sonstiges Sondergebiet	9.576 m²
§9 (1) Nr. 11	Straßenverkehrsflächen	2.033 m²
§9 (1) Nr. 1	Allgemeines Wohngebiet	3.771 m²
§ 9 (1) Nr. 14	Flächen für Abwasserbeseitigung	100 m²

1.2 Bauflächen

Mit Festsetzung einer GRZ von 0,2 für die Bauflächen des SO I und des WA sowie einer GR von 270 m² für das SO II und einer GR von 200 m² für das SO III können insgesamt 2.123 m² zusätzlich zu den schon bestehenden Gebäuden versiegelt werden. Genauere Angaben zur Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Folgende für den Bebauungsplan Nr. 2 zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Weitenhagen vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Landesnaturschutzgesetz), WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete

1.3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Folgende Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms für die Gemeinde Weitenhagen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

1.3.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Gemeinde Weitenhagen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Weitenhagen wird der Landschaftszone Vorpommersches Flachland und der Großlandschaft 20 Vorpommersche Lehmplatten zugeordnet. Landschaftseinheit 200 Lehmplatten nördlich der Peene.

1.3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitenhagen

Es existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Weitenhagen.

1.3.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Etwa 90 m nördlich des Geltungsbereiches liegt das europäische Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft" (DE 1743-401).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebietes.

1.3.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Bestandsgebäude, wie das alte Stallgebäude und das Wohnhaus sollen integriert werden.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebiets auf den südlich angrenzenden Flächen ausgeglichen.

1.3.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetztes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen sowie durch Veränderungen des Landschaftsbildes, sprich visuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Auf den Flächen des Ferien- und Therapiehofes werden Pferde und Lamas, sowie Kleintiere und Geflügel gehalten. Aufgrund der Anzahl von maximal 20 Tieren (Pferde und/oder Lamas) sowie der dörflichen Struktur des Ortsteils ist aber hier davon auszugehen, dass es zu keiner unzumutbaren Geruchsbelästigung kommt.

Darüber hinaus wird es durch die Bereitstellung von Baugrundstücken sowie durch den Ausbau des Ferien- und Therapiehofes zu einem Anstieg des PKW-Verkehrs im Ortsteil kommen, der aufgrund der Kleinteiligkeit der Vorhaben aber keine relevanten Auswirkungen auf die Umgebung haben wird.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im Artenschutzrechtliche Fachbeitrag näher betrachtet.

Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet feststellen, dass die vorkommenden Arten aufgrund existierender gleichartiger Nutzungen durch die zukünftige Planung nicht beeinträchtigt werden.

2.1.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Von dem Planvorhaben sind vier Eschen (*Fraxinus excelsior*), zwei Vogelkirschen (*Prunus avium*) und ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus)* betroffen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet der Lehme/Tieflehme und ist grundwasserbestimmt und/oder staunaß, zu > 40% hydromorph. Die oberen Bodenschichten wurden im Bereich der vorhandenen Bebauung anthropogen verändert. Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es einen kleinen Teich, der zur Versickerung des geklärten Abwassers und des Regenwassers des Einzelgehöftes genutzt wird. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Schutzgut Wasser ist von den Planungen nicht betroffen.

2.1.6 Schutzgut Klima / Luft

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Durch die geringfügige zusätzliche Bebauung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt.

2.1.7 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Plangebiet hat eine niedrige bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbildpotential. Es liegt nicht in einem störungsfreien Landschaftsraum. Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Koitenhagen und durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Entwicklung des Ferienhofes ist eine positive Wirkung auf das Ortsbild zu erwarten. Mit dem Vorhaben ist keine Beeinträchtigung für das Landschaft- und Ortsbild gegeben.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind keine Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen.

2.1.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Etwa 90 m nördlich liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1743-401 „Nordvorpommersche Waldlandschaft". Die Planung

bezieht sich ausschließlich auf Flächen innerhalb der Ortslage Koitenhagen. Durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Ferienhofes und der Ausweisung von maximal 4 Baugrundstücken auf einer innerörtlichen Brachfläche werden keine Vorhaben begründet, welche geeignet sind, das 90 m entfernt liegende Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Eventuelle Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Gebietes durch die Planung sind nicht ersichtlich.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im nördlichen Plangebiet wird das Wohnhaus als Betriebsleiter- und Ferienwohnung zur Verfügung gestellt, das Scheunengebäude wird als Gerätegebäude, Werkstatt und Heuherberge mit Sanitärbereich genutzt und ein neu zu errichtendes Gebäude soll für Seminare und Beherbergung genutzt werden. Die südlich liegenden brachliegenden Flächen werden einer Nutzung zugeführt. Es entstehen maximal vier Baugrundstücke. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden geringfügig zusätzliche Flächen versiegelt. Den Belangen des Arten- und Naturschutzes wird mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen weiterhin der Sukzession überlassen sein. Die Grünflächen werden weiterhin als Gartenflächen genutzt.

2.2.3 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird es kaum Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna geben, da es nur zu einer geringen Neuversiegelung kommt. Die Nutzungsintensität des Geländes wird sich leicht erhöhen, ist aber für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter vernachlässigbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgut Wasser / Boden

Herstellung der Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien.

Geringe Versiegelung durch teilweise Nutzung alter Bausubstanz.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ausgleich der zulässigen Flächenversiegelung durch Herstellung eines Feldgehölzes im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sowie einer Streuobstwiese auf einer südlich an das Plangebiet grenzenden Fläche und auf zwei Flächen in der Gemarkung Behrenwalde. Für die von dem Vorhaben betroffenen gesetzlich geschützten Bäume werden Ersatzpflanzungen festgesetzt.

2.3.3 Schutzgut Landschaftsbild

Anlage eines Feldgehölzes als Abgrenzung des Ortsteils zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Festsetzung der Firsthöhe für die Gebäude orientiert sich an dem vorhandenen Bestand.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Da die Fläche erschlossen ist und die Planung auch die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vorsieht, sind anderweitige Planungsalternativen nicht sinnvoll.

3 Artenschutzrechtliche Prüfung

3.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

3.2 Methodik

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in den Punkten 2 und 4 der Begründung beschrieben.

3.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzung- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, 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.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

3.4 Ermittlung des Prüfrelevanten Artenspektrums

In der im Anhang aufgeführten Liste der europäischen Vogelarten und den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie werden die prüfrelevanten Arten aufgrund eines potentiellen Vorkommens aufgeführt.

3.5 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Für die Fledermäuse bleibt das Nahrungshabitat erhalten. Die Errichtung und Nutzung der Gebäude hat keinen Einfluss auf das Nahrungsangebot. Im Rahmen Arbeiten an dem vorhandenen Scheunengebäude können potentielle Wochenstuben verschlossen werden.

Vögel

Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen Arbeiten an den vorhandenen Gebäuden potentielle Nistplätze wie Dachüberstände, Mauernischen und –öffnungen verschlossen werden, bzw. für Vögel nicht mehr zugänglich sind oder es im Rahmen der Arbeiten zur Fällung von Bäumen und zur Entfernung von Sträuchern kommt.

Amphibien und Kriechtiere

Die beiden Teiche sind von dem Plangebiet durch die Dorfstraße getrennt. Durch das Planvorhaben kommt es auf diesen Flächen zu keinen Eingriffen. Die zwischen den beiden Teichen gelegene Weide wird als Ausgleichsfläche zu einer Streuobstwiese entwickelt. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

3.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, müssen bei den Arbeiten entsprechende Fledermauskästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen in Absprache mit den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes.

Kontaktadresse: Nabu Mittleres Mecklenburg, Hermannstr. 36, 18055 Rostock, Tel. 0381/4903162

Für die Schaffung von Ersatzquartieren gelten folgende Hinweise:

Aufhängen von Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld. 12 Stück unterschiedliche Kastentypen (Spaltenquartier, Flachkasten, Fledermaushöhle, ggf. Fassadenquartier), da die Quartiersansprüche der einzelnen Arten unterschiedlich sind. Mindestens 3 Stück mit Funktion einer Wochenstube, ggf. Winterquartiersfunktion. Die Fledermauskästen sind in kleinen Gruppen von 5-7 Stück in größeren Baumgruppen oder am Haus anzubringen. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte vermieden werden. Die ideale Anbringhöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

Bei den hausbewohnenden Vögeln ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden. Für Mehlschwalben und Hausrotschwanz können gegebenenfalls Nisthilfen an der Gebäudefassade angebracht werden.

Sofern Brutstätten hausbewohnender Vögel betroffen sind, ist hinsichtlich der Anbringung von Nisthilfen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Landkreises Vorpommern-Rügen erforderlich.

Die erforderlichen Fällungen und Rodungen von Sträuchern sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Singvögel zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

3.7 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S. 2542)

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna

Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (2.2.1)

Eine Fläche kleinere Fläche im südlichen Teil des Plangebietes.

Klärteich (5.6.2)

Die Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes, dient der Versickerung des geklärten Abwassers und des Regenwassers des Einzelgehöftes.

Frischwiese (9.2.1)

Umfasst einen Großteil der Flächen im Allgemeinen Wohngebiet.

Artenarmes Frischgrünland (9.2.3)

Eine im Norden gelegene Fläche für Stellplätze.

Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4)

Flächen im Osten, umfassend den Reitplatz und das Gehege für Pferde und Lamas. Es sind überwiegend sandige Flächen mit verfestigter Oberfläche und vereinzelter Spontanvegetation.

Hausgarten mit Großbäumen (13.8.2)

Gartenflächen des Einzelgehöftes

Einzelgehöft (14.5.4)

Umfasst die Hof- und Gartenflächen der ehemaligen Kleinsiedlerstelle.

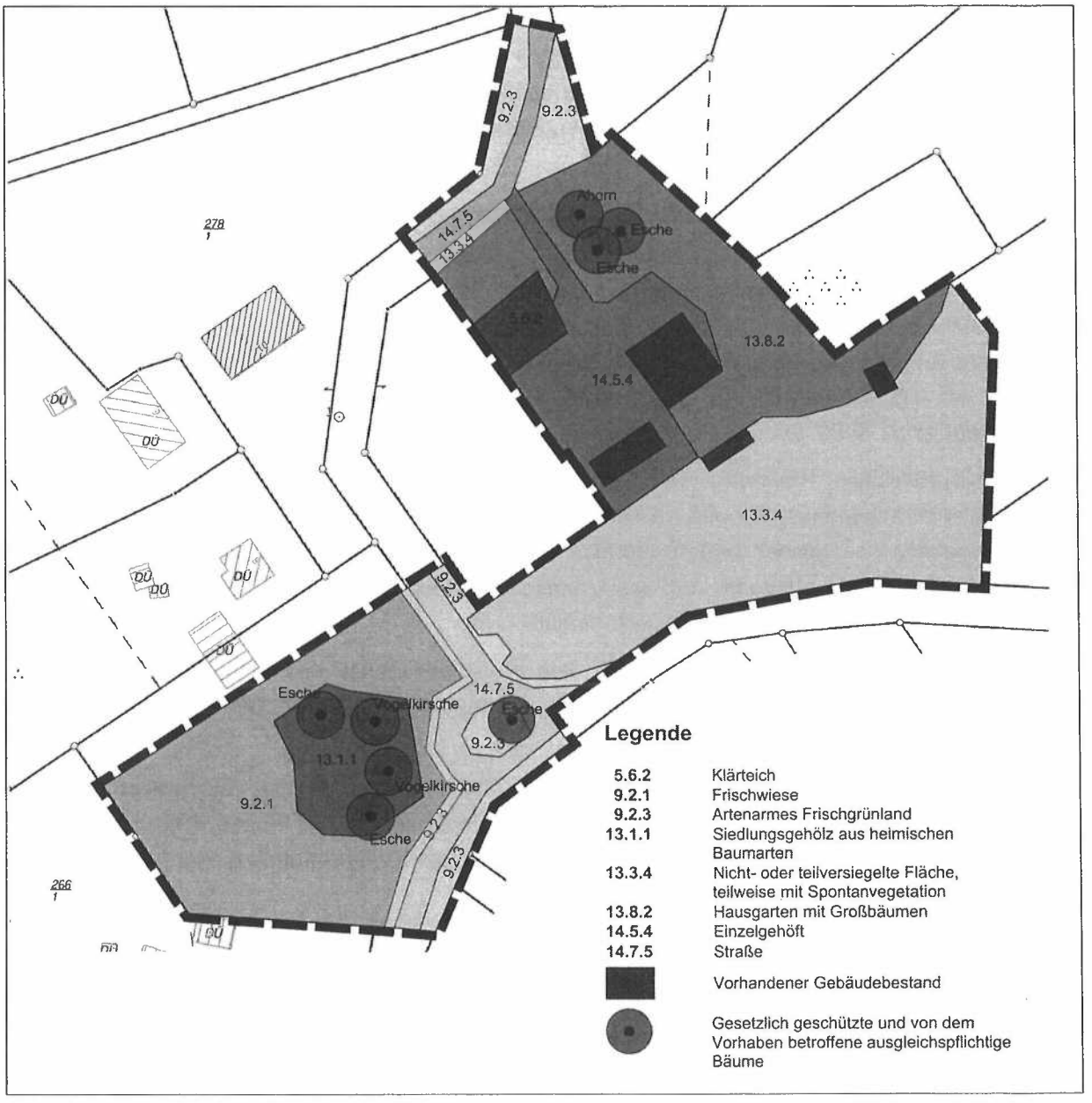
Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche m²	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste Biotop-typen BRD	Status in M-V²
5.6.2	Klärteich	275	-	-	-
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	430	1	1	BWB
9.2.1	Frischwiese	3.386	2	3	BWB
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	879	2	-	-
13.3.4	Nicht oder Teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation	5.119	1	-	-

13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	2.726	2	-	BWB
14.5.4	Einzelgehöft	1.582	-	-	-
14.7.5	Straße	1.083	-	-	-
Summe Flächen		15.480			

[2] Anmerkung: BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Karte 1: Biotoptypenkartierung



Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs betrachtet.

Entsprechend der Festsetzungen beträgt die Größe der zusätzlich versiegelbaren Flächen für Gebäudeerweiterungen und Nebengebäude ca. 2.123 m².

4.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

4.3 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades, nach „Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S. 97, zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezügliche der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Für die Verkehrsflächen wird kein Total- und Funktionsverlust bilanziert, da diese bereits vorhanden sind und die auf den zugehörigen Flurstücken liegenden Biotope als Geh- und Randstreifen dienen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird ein Total- und Funktionsverlust für die Frischwiese und das Siedlungsgehölz bilanziert. Aufgrund der direkten Ortslage wird für die Frischwiese eine mittlere Kompensationswertzahl angenommen. Für das Siedlungsgehölz wird aufgrund der älteren Bäume eine höhere Wertstufe angenommen.

Im SO „Ferien- und Therapiehof" wird ein Totalverlust für das Einzelgehöft, den Hausgarten mit Großbäumen und die nicht- oder teilversiegelte Fläche mit Spontanvegetation bilanziert. Der Funktionsverlust wird nur das artenarme Frischgrünland im Bereich der Stellplätze bilanziert, die derzeitigen Funktionen der anderen Bereiche bleiben erhalten. Die Flächen befinden sich alle im direkten Umfeld des Einzelgehöftes und werden teilweise als Lagerflächen für Holz und Geräte

genutzt. Es werden für die Wertstufen die jeweils unteren Kompensationswertzahlen angenommen.

Mittelbare Eingriffswirkungen sind aufgrund der Lage innerhalb des Ortsteils und der Kleinteiligleit der Planung nicht ersichtlich.

Für die mögliche Totalversiegelung wird ein Faktor von 0,5 angesetzt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen-verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations-faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein-trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.2.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (WA)	300	2	2,5 (2+0,5)	0,75	562
9.2.1	Frischwiese (WA)	831	2	3 (2,5+0,5)	0,75	1.870
13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (SO)	470	1	1,5 (1+0,5)	0,75	529
13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen (SO)	322	2	2,5 (2+0,5)	0,75	604
14.5.4	Einzelgehöft (SO)	200	1	1,5 (1+0,5)	0,75	225
Fläche gesamt		2.123				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						3.790

Von einem Totalverlust sind 2.123 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 3.790 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen-verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations-faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein-trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.1	Frischwiese (WA)	2.036	2	2,5	0,75	3.817
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland (SO)	285	1	1	0,75	214
2.2.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (WA)	586	2	2	0,75	879
Fläche gesamt		2.907				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						4.910

Von einem Funktionsverlust sind 2.907 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 4.910 Werteinheiten betroffen.

Zusammen ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotop- und Funktionsverlust von (3.790 + 4.910) **8.700** Werteinheiten.

Davon entfallen 7.128 Werteinheiten auf das Allgemeine Wohngebiet und 1.572 Werteinheiten auf das Sonstige Sondergebiet „Ferien- und Therapiehof".

4.4 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle wird die erforderliche Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Für das Feldgehölz (Nr. 1) wird ein Kompensationswert von 2 und aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Leistungsfaktor von 0,75 angesetzt. Für die Streuobstwiese wird ein Kompensationswert von 2 und aufgrund der umliegenden geschützten Biotope ein Leistungsfaktor von 0,6 angesetzt werden. Für das Siedlungsgehölz wird ein Kompensationswert von 1,5 und aufgrund der Siedlungslage ein Leistungsfaktor von 0,75 angesetzt. Für das Feldgehölz (Nr. 4) wird ein Kompensationswert von 2 und aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Leistungsfaktor von 0,75 angesetzt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme

Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensations-faktor + Faktor Versiegelung	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
1	Anlage eines Feldgehölzes	1.050	2	2	0,75	1.575
2	Anlage einer Streuobstwiese	1.725	2	2	0,6	2.070
3	Anlage eines Siedlungsgehölzes	1.960	1,5	1,5	0,75	2.205
4	Anlage eines Feldgehölzes	1.585	2	2	0,9	2.853
Fläche gesamt		6.090				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung für Kompensation						8.703

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **8.700** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **8.703** Werteinheiten gegenüber.

Anlegen eines Feldgehölzes (K 1)

Als Abgrenzung des Ortsteiles zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches auf 1.150 m² ein Feldgehölz gepflanzt. Die am nördlichen Rande dieser Fläche stehenden Gehölze werden in das Feldgehölz einbezogen und die Fläche von 100 m² von der zu bilanzierenden Kompensationsfläche abgezogen.

Auf 1.050 m² wird ein Feldgehölz mit folgenden Gehölzen angepflanzt:

Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90

Haselnuss	Corylus avellana	12%
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	11%
Holunder	Sambucus nigra	7%
Hundsrose	Rosa canina	12%
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	12%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	12%
Schlehe	Prunus spinosa	12%
Schneeball	Viburnum opulus	11%
Weißdorn	Crataegus monogyna	11%

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden mit einem Wildschutzzaun eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.

Anlegen einer Streuobstwiese (K2)

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 208/1 wird auf 1.725 m² eine Streuobstwiese angelegt. Zurzeit wird die Fläche als Weide und Grünfläche genutzt. Es werden 69 Obstbäume (Qualität: 2xv, STU 10-12) gepflanzt und auf Dauer erhalten. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.

Anlegen eines Siedlungsgehölzes (K3)

Im Ortsteil Behrenwalde wird um den Spielplatz Dorfanger auf dem Flurstück 23 der Flur 1 in der Gemarkung Behrenwalde auf 1.960 m² ein doppelreihiges Siedlungsgehölz angelegt:

Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90

Haselnuss	Corylus avellana	12%
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	11%
Holunder	Sambucus nigra	7%
Hundsrose	Rosa canina	12%
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	12%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	12%
Schlehe	Prunus spinosa	12%
Schneeball	Viburnum opulus	11%
Weißdorn	Crataegus monogyna	11%

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.

Anlegen eines Feldgehölzes (K4)

Auf dem Flurstück 11 der Flur 5 in der Gemarkung Behrenwalde wird auf 1.585 m² ein Feldgehölz angelegt und dauerhaft erhalten. Es werden folgende Gehölze angepflanzt:

Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90

Haselnuss	Corylus avellana	12%
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	11%
Holunder	Sambucus nigra	7%
Hundsrose	Rosa canina	12%

Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	12%
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	12%
Schlehe	Prunus spinosa	12%
Schneeball	Viburnum opulus	11%
Weißdorn	Crataegus monogyna	11%

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden mit einem Wildschutzzaun eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.

4.5 Gesetzlich geschützte Bäume

Von dem Planvorhaben sind vier Eschen (*Fraxinus excelsior*), zwei Vogelkirschen (*Prunus avium*) und ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus)* betroffen. Die Fällung der Bäume ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Ausgleichspflanzungen werden gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (AmtsBl. M-V 2007 S. 530) festgesetzt. Eine weitere Esche wird zum Erhalt festgesetzt.

Tabelle 5: Kompensation gesetzlich geschützter Bäume

Baumart	**Stammumfang**	**Kompensation im Verhältnis**
Esche (*Fraxinus excelsior*)	3,00 m	1 : 3
Esche (*Fraxinus excelsior*)	2,90 m	1 : 3
Esche (*Fraxinus excelsior*)	2,13 m	1 : 2
Esche (*Fraxinus excelsior*)	0,84 m	1 : 1
Vogelkirsche (*Prunus avium*)	1,66 m	1 : 2
Vogelkirsche (*Prunus avium*)	0,94 m	1 : 1
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	2,45 m	1 : 2

Es ergeben sich Ausgleichspflanzungen von 11 Bergahornen (*Acer pseudoplatanus*) und 3 Vogelkirschen (Prunus avium).

Es werden 8 Bäume entlang der Straße nach Behrenwalde und 6 Bäume auf dem Flurstück 204/1 der Flur 1 in der Gemarkung Koitenhagen gepflanzt. Es sind Hochstämme (Qualität: 3xv, STU 16-18) zu pflanzen und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern

5.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

5.4 Zusammenfassung

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ferien- und Therapiehof" soll die Erweiterung eines Ferien- und Therapiehofs für Kinder sowie die Schaffung von Bauland für Wohnen, nicht störendes Handwerk und Gewerbe sowie Beherbergung im Ortsteil Koitenhagen ermöglicht werden. Mit der geplanten Nutzung sind geringe Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die inner- und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können geringfügige Beeinträchtigungen geschützter Arten eintreten, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Die Begründung wird gebilligt.

Weitenhagen, den 18.07.2015

GEMEINDE WEITENHAGEN 1 · LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN ·

H. Thurow

H. Thurow (Bürgermeister)